

FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

---

LES  
**LIVRES FONCIERS**

---

THÈSE DE DOCTORAT

PAR

RENÉ DE LAVERGNE

AVOCAT A LA COUR D'APPEL D'ANGERS

---

*Cette thèse sera soutenue le 22 février 1900*



ANGERS

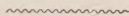
GERMAIN & G. GRASSIN, IMPRIMEURS-LIBRAIRES

40, rue du Cornet et rue Saint-Laud

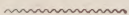
1900



FACULTÉ DE DROIT DE CAEN



# LES LIVRES FONCIERS



*THÈSE DE DOCTORAT*



FACULTÉ DE DROIT DE CAEN

---

LES  
**LIVRES FONCIERS**

---

THÈSE DE DOCTORAT

PAR

RENÉ DE LAVERGNE

AVOCAT A LA COUR D'APPEL D'ANGERS



ANGERS

GERMAIN & G. GRASSIN, IMPRIMEURS-LIBRAIRES

40, rue du Cornet et rue Saint-Laud

—  
1900

Digitized by the Internet Archive  
in 2026

# UNIVERSITÉ DE CAEN

---

## JURY D'EXAMEN

MM. GUILLOUARD, professeur, président de la  
thèse.

DANJON, professeur.

PILON, chargé de cours.

*Cette thèse sera soutenue le jeudi 22 février,  
à trois heures et demie du soir*



# UNIVERSITÉ DE CAEN

## FACULTÉ DE DROIT

Année scolaire 1899-1900

### Doyen :

M. Edmond VILLEY (✱, I. ☉), correspondant de l'Institut, membre du Conseil supérieur de l'instruction publique.

### Professeurs :

MM. TOUTAIN (✱, I. ☉), professeur de *Droit administratif*.

DANJON (I. ☉), assesseur du doyen, professeur de *Droit commercial* et de *Droit maritime*.

Edmond VILLEY (✱, I. ☉), professeur d'*Économie politique*, chargé du cours de *Droit constitutionnel comparé* (DOCTORAT).

LAISNÉ DES HAYES (☉, A. ☉), professeur de *Droit romain*, chargé d'un cours de *Droit civil*.

GUILLOUARD (✱, I. ☉, C. ✱), professeur de *Droit civil*.

LEBRET (I. ☉), professeur de *Droit civil* (député du Calvados, ancien Ministre de la Justice).

CABOUAT (I. ☉), professeur de *Droit international public et privé*, et de *Législation industrielle*.

- MM. Ambroise COLIN (I. ☉), professeur de *Droit civil* (chargé de cours à la Faculté de Droit de Paris).  
BIVILLE (A. ☉), professeur de *Procédure civile*, et chargé du cours d'*Histoire générale du Droit français* (LICENCE).

**Agrégés :**

- MM. DEBRAY, chargé du cours de *Pandectes*.  
René WORMS (A), chargé des cours d'*Histoire des Doctrines économiques* et d'*Économie politique*, (DOCTORAT).  
LE FUR, chargé des cours d'*Histoire du Droit public français* et d'*Éléments du Droit constitutionnel*.  
ASTOUL, chargé d'un cours de *Droit romain* et du cours sur *la coutume de Normandie*.  
DEGOIS, chargé du cours de *Droit criminel*.

**Chargés de Cours :**

- MM. ARON, docteur en droit, chargé d'un cours de *Droit romain* et du cours d'*Histoire du Droit français*.  
PILON, docteur en droit, chargé d'un cours de *Droit civil*.

**Secrétaire :**

- M. GILLET (I. ☉), secrétaire du Conseil de l'Université de Caen.

## BIBLIOGRAPHIE

- ARNOUX. — Notes sur le cadastre en France et sur l'impôt foncier et le cadastre à l'étranger, 1891.
- AUBERT. — Etude du livre foncier dans différents pays.
- BERNIER. — De l'introduction du livre foncier en France, 1898.
- BESSON. — Les livres fonciers et la réforme hypothécaire.
- CAZENAVETTE. — Le régime foncier et hypothécaire établi par les lois du 9 messidor an III et du 11 brumaire an VII, 1898.
- CHALLAMEL. — Etude sur la transmission des créances hypothécaires.
- Les livres fonciers et la Commission extraparlamentaire du cadastre.
  - L'hypothèque judiciaire.
  - De procédés de mobilisation de la propriété foncière.
  - Rapport sur les hypothèques légales au Comité de rédaction et d'étude.
  - Rapport et projet de loi sur les privilèges et hypothèques.
  - Rapport sur le crédit hypothécaire.
- CHEYSSON. — Rapport général présenté au nom du Comité d'enquête sur la valeur actuelle des plans cadastraux et sur le bornage des propriétés, 1893.
- DAIN. — Le système Torrens, son application en Algérie.
- DANSAERT et BRUNARD. — Rapport sur l'immatriculation des immeubles, 1892.
- DE FRANCE DE TERSANT. — Essai théorique et pratique du système Torrens, traduit de l'anglais, 1889.
- Une conservation d'hypothèques sous le régime du livre foncier, rapport présenté à M. le Directeur général de l'enregistrement, 1892.
  - Note sommaire sur les livres fonciers, 1894.
- DE FOVILLE. — Le morcellement.
- DELOISON. — Rapport sur les livres fonciers, 1894.
- DURAND-CLAYE. — Rapport sur le résultat des essais ordonnés par la sous-commission technique, 1894.
- FLOUR DE SAINT-GENIS. — Le Crédit territorial en France et la réforme hypothécaire.

- FLOUR DE SAINT-GENIS. — Rapport sur le mode d'organisation des bureaux d'hypothèques.  
— La réforme hypothécaire et le projet du gouvernement.
- FORTESCUE-BRICKDALE. — Le système Torrens en Angleterre.
- FRAVATON. — Rapport relatif à la circonscription des conservations de livres fonciers.  
— Rapport sur la responsabilité des personnes chargées de la tenue des livres fonciers, 1894.
- GARNIER. — Répertoire général de l'enregistrement des domaines et des hypothèques.
- GIDE (Charles). — Etude sur l'Act Torrens.
- GIDE (Paul). — Traduction de la loi prussienne du 5 mai 1872.
- GUILLOUARD. — Traité des privilèges et hypothèques, 1896.
- Instructions générales de l'Enregistrement.
- Instruction pour l'exécution de l'essai de conservation cadastrale autorisé dans le département de la Haute-Savoie, 1889.
- Journal des conservateurs des hypothèques.
- MASSIGLI. — Rapport, suivi d'un avant-projet, sur la publicité des droits réels autres que les privilèges et les hypothèques. 1892.  
— Avis proposé à la sous-commission juridique sur le projet de décret concernant la conservation et la transmission de la propriété foncière en Nouvelle-Calédonie, 1893.  
— Rapport sur l'immatriculation, 1893.
- MAXWELL. — Rapport présenté, d'après les instructions de S. Exc. le Gouverneur des Straits-Settlements, au Comité de législation de la colonie.
- PARDON. — Rapport et projet de décret sur la conservation et la transmission de la propriété foncière en Nouvelle-Calédonie.
- PIAT. — Rapport sur les opérations cadastrales.
- PIC. — Introduction du système des livres fonciers dans les colonies ou protectorats français, 1894.
- PLANIOL. — Crédit foncier.
- Procès-verbaux de la Commission extraparlamentaire du cadastre.
- VACHER. — La réforme hypothécaire, 1894.
- WAUTOT. — Révision du cadastre en Alsace-Lorraine, 1885.
- WORMS. — De la propriété foncière consolidée.

## INTRODUCTION



Chaque législation doit être appropriée aux mœurs de la société qu'elle régit. Notre société moderne se caractérise par la rapidité des communications, par le déplacement incessant des individus, par un mouvement marqué de la population vers les grands centres où les affaires surgissent. Autrefois, on vivait là où on était né. Dans chaque milieu, on se connaissait de longue date, et tout fait modifiant le patrimoine d'un tel était bien vite ébruité par la rumeur publique. C'est pourquoi les législations anciennes sont si indifférentes aux questions de publicité et s'occupent si peu d'éclairer, à l'intention des tiers, la situation des personnes et des propriétés. Aujourd'hui, en présence de nos remuantes agglomérations d'individualités, étrangères les unes aux autres, et qui ont souvent intérêt à se dissimuler mutuellement leur véritable condition, il faut, si l'on ne veut pas ébranler le crédit, prendre des mesures pour que la situation de chacun puisse être connue de tous.

Le droit et l'économie politique sont d'accord pour démontrer, notamment, que les renseignements relatifs à la terre doivent être mis à la portée du public. Au point de vue juridique, le public ne contracte des prêts que s'il est assuré de ne pas voir s'évanouir le gage ; il ne contracte des achats que s'il est garanti contre tout danger d'éviction. Au point de vue économique, tout capitaliste nouveau peut être envisagé comme un amoureux apportant son cadeau de fiançailles ; c'est en laissant venir à la

terre tous ceux que la passion du domaine attire et incite à se dépouiller au profit de la culture, que l'on peut espérer de constituer le crédit agricole.

En France, dans l'état actuel de notre législation, les renseignements relatifs à la terre sont épars.

L'*identité physique* des biens-fonds est fournie par les documents du cadastre, au nombre de trois : le plan, l'état de sections et la matrice.

Le *plan*, qui a été dressé à l'échelle de 1/1000<sup>e</sup>, n'est pas sûr, parce qu'il n'a jamais été remis au courant depuis sa création et qu'il ne tient aucun compte du nivellement.

L'*état de sections* est une simple énumération des parcelles, dans l'ordre des numéros du plan, et renvoyant à un ou plusieurs feuillets de la matrice.

La *matrice* est un registre dont chaque feuillet concerne un propriétaire. On peut y lire le total des parcelles appartenant au propriétaire et la date des mutations. Ces mutations correspondent à des actes qui ne sont malheureusement pas notés sur la matrice. Elles sont quelquefois incomplètes ; depuis l'origine du cadastre, en 1808, jusqu'à son achèvement, en 1846, les mutations n'étaient effectuées qu'à la diligence des parties intéressées, suivant les termes de l'article 36 de la loi du 3 frimaire an VII ; les intéressés ne s'étant guère montrés diligents pendant cette première période, les inscriptions et les radiations des contrats qui figurent à la matrice sont demeurées fort incomplètes. Depuis, l'administration des contributions directes a cru devoir prendre l'initiative d'opérer elle-même les mutations, en s'aidant des actes relevés dans les bureaux de l'enregistrement et en convoquant les parties à jour fixe, à la mairie de chaque commune. Ce mode de procéder a été très soigneusement réglementé par une instruction de 1853, remise au point en 1866. Le contrô-

leur des contributions directes relève, sur les registres du receveur de l'enregistrement, les mutations de propriété et en envoie la liste au percepteur, qui opère les mutations. Le contrôleur s'assure alors que la mutation a été bien faite, il regarde si une parcelle qui est désignée comme divisée en deux parties est bien portée comme telle. Mais, quant à s'assurer que ces parcelles sont bien celles qui font l'objet de la mutation, cela ne se fait nulle part. Lorsque le propriétaire, mis devant le plan, est dans l'impossibilité de désigner la parcelle, on fait une mutation quelconque... C'en est assez pour faire ressortir les imperfections du cadastre.

*L'identité juridique* des biens-fonds est fournie par les registres tenus, dans chaque arrondissement, au bureau de la conservation des hypothèques. Ces registres sont de deux sortes : les uns, rédigés sur papier timbré, sont affectés aux formalités ; les autres, rédigés sur papier libre, sont affectés à l'ordre intérieur du bureau.

Les registres affectés aux formalités sont au nombre de quatre :

1. *Le registre des dépôts*, qui sert au conservateur : « 1° à inscrire, en exécution des articles 2200 et 2203 du Code civil, sans aucun blanc ni interligne, jour par jour et par ordre numérique, les remises qui lui sont faites d'actes de mutations et de saisie-immobilière pour être transcrits ; de bordereaux pour être inscrits ; d'actes, expéditions ou extraits d'actes contenant subrogation ou antériorité, et de jugements prononçant la résolution, la nullité ou la rescision d'actes transcrits pour être mentionnés ; 2° à enregistrer la recette des droits d'inscription et de transcription. Il sert également à enregistrer, pour ordre, les sommations énoncées aux articles 691 et 692 du Code de procédure, les jugements d'adjudication et de concession, et les radiations de saisies. »

Ce registre doit, conformément aux articles 2200 et

2201 du même Code, être tenu en double et arrêté chaque jour.

A ce registre des dépôts est annexé un registre à souche, qui sert à délivrer les accusés de réception, dont la délivrance à la partie a été rendue obligatoire par la loi du 5 janvier 1875.

II. *Le registre d'inscription des privilèges et hypothèques*, qui sert au conservateur « à inscrire, en exécution des articles 2150 et 2203 du Code civil, de suite, sans laisser aucun blanc ni interligne, et jour par jour, les bordereaux qui lui sont présentés, et à porter les inscriptions d'office ».

Ce registre fait double emploi avec les duplicata des bordereaux, qui sont enliassés au bureau après qu'ils ont été copiés sur le registre comme pièces justificatives de l'opération. Le registre n'a donc d'autre objet que de débiter du papier timbré et de subventionner des copistes qui sont tenus de reproduire fidèlement et intégralement les bordereaux. Les parties ont à payer, indépendamment du timbre, le travail des employés qui font cette copie inutile et encombrante.

III. *Le registre d'inscription des actes translatifs de propriété d'immeubles* et autres actes prévus par la loi du 23 mars 1855, qui sert au conservateur « à transcrire en entier, de suite, sans aucun blanc ni interligne, et jour par jour, les actes constatant des mutations, des démembrements ou des charges de la propriété immobilière, qui sont présentés à la formalité ».

Ce registre est presque aussi critiquable que le précédent, car il n'est que la copie des copies faites par les notaires, en forme d'expéditions ou de grosses. Les clauses inutiles ou nulles sont copiées comme les autres.

IV. *Le registre de transcription des saisies et des dénonciations de saisies immobilières* qui sert, en exécution de l'article 678 du Code de procédure civile, « à

transcrire en entier, tout de suite, sans aucun blanc ni interligne, et jour par jour, les procès-verbaux de saisie et les exploits de dénonciation de saisie immobilière présentés à la formalité ».

Ce registre est aussi nuisible que les deux précédents et pour les mêmes motifs.

En résumé, de ces quatre registres affectés aux formalités, un seul est intéressant, c'est le registre des dépôts, qui fixe le rang dans lequel les formalités doivent être données. Aussi, les arrêtés prescrits pour les autres registres sont absolument inutiles ; à moins qu'on ne considère comme avantageux les procès qui s'engagent, lorsque les registres II, III et IV mentionnent les pièces à une date autre que celle mentionnée par le registre des dépôts. La loi belge a supprimé ces arrêtés.

Les registres d'ordre intérieur sont les suivants :

I. *Le registre indicateur de la table alphabétique du répertoire des formalités*, qui donne le classement de tous les noms de famille, dans l'ordre d'un dictionnaire, avec les numéros des volumes et des folios de la table afférant à chaque nom.

II. *La table alphabétique du répertoire des formalités* divisée en cinq colonnes : la première colonne indique les noms de famille, la deuxième les prénoms, la troisième les professions, la quatrième les domiciles, la cinquième les numéros du volume et de la case du répertoire.

Les noms de famille seuls sont classés dans l'ordre alphabétique. La nécessité d'inscrire continuellement de nouveaux homonymes ne permet pas d'appliquer l'ordre alphabétique aux prénoms, au domicile, à la profession, en un mot aux diverses désignations qui distinguent entre elles les personnes ayant un même nom de famille. A peine établi, cet ordre serait à chaque instant troublé par les inscriptions de prénoms, domiciles, etc., qui ne trouveraient plus de place à leur rang. La classification s'arrête

donc aux noms patronymiques qui forment les grandes et seules divisions de la table ; chaque nom de famille y constitue un cadre à demi rempli que chaque contractant nouveau vient, avec ses désignations particulières, occuper à la suite de ses homonymes.

Les personnes dont le compte ouvert au répertoire ne présente que des inscriptions périmées doivent continuer néanmoins de figurer à la table. Cette prescription a porté l'encombrement à un point inimaginable et l'exagération croît indéfiniment.

Chaque recherche oblige aujourd'hui à ouvrir plusieurs comptes périmés, quelquefois dix, quinze, vingt ; on conçoit combien les chances d'erreur en sont augmentées.

L'absence de classement parmi les homonymes fait de la table un instrument de recherches des plus défectueux et des plus dangereux, car tous les homonymes ayant un ou plusieurs prénoms identiques sont confondus et, dans ces confusions, ainsi que dans les réunions de comptes sous ce même nom à la table, il est rarement possible de répartir les responsabilités respectives des titulaires successifs de la conservation.

III. *Le répertoire des formalités*, « destiné à porter par extrait, au moment de l'accomplissement des formalités, sous le nom de chaque grevé désigné dans les bordereaux de créance, et de chaque vendeur, donateur, bailleur, cédant, etc., acquéreur, donataire, preneur, cessionnaire, etc., dénommé dans les actes dont la transcription est requise, les inscriptions, transcriptions, radiations, changements de domicile, subrogations et autres actes concernant le même individu, ainsi que l'indication des registres de formalité où chacun de ces actes est porté, et les numéros sous lesquels ils ont été consignés ».

Pratiquement, chaque personne a une case numérotée, dans laquelle le recto est consacré aux inscriptions et le verso aux transcriptions.

Le recto est divisé en quatre colonnes indiquant : la première, les numéros du volume et de l'article du registre d'inscription ; la deuxième, la date des inscriptions ; la troisième, le montant de la créance inscrite, et la quatrième, les radiations, péremptions, renouvellements.

Le verso est divisé en cinq colonnes énonçant : la première, les numéros du volume et du registre de transcription ; la seconde, la date des transcriptions et mentions en marge ; la troisième, la nature de l'acte transcrit ou de la mention ; la quatrième, l'évaluation ou prix porté dans l'acte ; la cinquième, la radiation de la saisie et résolutions judiciaires de contrats.

Ces mentions, auxquelles est suspendu le sort de toute recherche, ne sont pas paraphées par le conservateur qui les a faites ; en sorte que les responsabilités des titulaires successifs sont toutes confondues. Dans l'impossibilité de se fier à une mention dont rien n'indique l'auteur, le conservateur qui fait les recherches ne s'y arrête pas et se reporte aux registres des formalités.

Ici, comme dans la table, la permanence indéfinie des comptes oblige à consulter toute la série des volumes ouverts depuis le 21 ventôse an VII, date de leur création. Le répertoire de chaque bureau se compose ainsi de plusieurs centaines de volumes. . . . .

Les nombreux registres que nous venons de passer en revue constituent une bibliothèque. Vous voulez connaître l'identité juridique du domaine des Sources ? Vous demandez au conservateur dans une *réquisition* sur papier libre s'il y a des hypothèques sur ce bien-fonds. Il vous répond : je ne connais pas les propriétés, je ne connais que les propriétaires. Vous recommencez alors votre réquisition en donnant le nom du propriétaire, soit Bernard. Le conservateur cherche au registre indicateur qui le renvoie à la table alphabétique du répertoire des

formalités ; il trouve une vingtaine de Bernard qui sont grevés d'hypothèques et, dans la crainte d'omettre une formalité, il vous délivre un état portant toutes les hypothèques de ces homonymes : peut-être que le vrai Bernard est le seul sur lequel il n'en existe point. Le conservateur n'a aucun moyen de contrôler ces désignations. Vous-même n'êtes pas admis à feuilleter les registres. Le danger s'accroît chaque jour par l'accumulation des registres et l'encombrement des tables, réservoir presque informe où les matériaux arrivent sans interruption, sans aucune élimination possible. Si vous avez négligé d'indiquer les noms des anciens propriétaires ou que vous les ayez mal désignés, vous risquez d'ignorer les hypothèques qu'ils auraient consenties sur l'immeuble.

L'état délivré par le conservateur se classe naturellement en état d'inscriptions ou de transcriptions.

L'état d'inscription peut être sur un immeuble déterminé ou sur une personne déterminée, ou enfin ce qu'on appelle un *état sur transcription*, c'est-à-dire un relevé des inscriptions sur un immeuble soumis à un transfert. Ce dernier est le plus important. Il se présente sous la forme d'un dépouillement, d'après le nom des propriétaires qui ont successivement possédé l'immeuble, des charges grevant cet immeuble et des contrats, jugements, actes qui ont pu déposséder l'un ou plusieurs des anciens propriétaires. A la suite d'une hypothèque consentie par Bernard sur son domaine des Sources, rien ne s'oppose à ce qu'on lise sans transition une subrogation de privilège concernant un immeuble possédé par Jean Pierre, avenue de l'Opéra ; puis viennent d'autres mentions relatives à d'autres immeubles. Tous ces actes chevauchent les uns sur les autres et forment un véritable chaos.

Mettant les choses au mieux, je suppose que le conservateur vous ait communiqué dans son état toutes les

transcriptions et inscriptions relatives au domaine des Sources. Pourrez-vous dire que vous connaissez l'état-civil du domaine, que vous n'ignorez aucun des renseignements qui peuvent vous être utiles, soit comme prêteur, soit comme acquéreur ?

Vous continuez à ignorer les testaments et les successions *ab intestat* qui ont pu modifier l'identité juridique du domaine. Vous croyiez trouver dans l'état la généalogie des propriétaires successifs en remontant jusqu'au plus ancien propriétaire connu, et vous vous apercevez qu'à chaque dévolution par hérédité un anneau de la chaîne est rompu, puisque rien n'en indique la trace.

Votre état ne fait pas davantage mention des partages, actes ou jugements déclaratifs. S'ils n'opèrent pas transmission, ils déterminent tout au moins des droits jusqu'alors incertains et contestés. Le domaine des Sources appartient-il en propre à Bernard ou indivisément à plusieurs ? Impossible de le savoir.

Enfin, d'une façon générale, vous continuez à ignorer les causes d'éviction. Si, par exception, elles ont été rendues publiques, ce n'est qu'autant qu'elles sont exprimées formellement dans un autre contrat sujet à la transcription, tel qu'une réserve de réméré dans l'acte de vente, une clause de retour ou un jugement de résolution. Une seule cause d'éviction doit être rendue publique, même si elle n'est pas formellement exprimée dans un contrat sujet à la transcription, c'est l'action résolutoire du vendeur non payé ; encore cette action peut-elle demeurer secrète, tant que l'immeuble vendu ne fait l'objet d'aucun nouveau contrat transcrit. D'autres causes de résolution laissant subsister les droits acquis aux tiers de bonne foi, par exemple, celle du droit de l'usufruitier, de l'envoyé en possession des biens de l'absent, ne sont révélées par aucune mention du conservateur.

Toutes ces lacunes sont profondément regrettables :

elles forcent le public à ne pas se fier aux seuls renseignements délivrés par le conservateur, à se livrer à de nouvelles recherches. Les notaires sont souvent mieux placés que le conservateur lui-même pour fournir l'identité juridique d'un bien : comme ils conservent d'ordinaire les mêmes clients de génération en génération, ils réussissent, sans trop de peine, à reconstituer dans leurs propres études l'histoire de chaque domaine tant soit peu important. Mais à chaque nouvelle recherche correspond un stratagème qui permet, presque toujours, de tourner légalement la difficulté, et démontre le peu d'efficacité de la transcription.

Au moins le public peut-il se procurer un tableau complet des charges financières? Il pourrait le croire, en lisant dans l'article 2106 du Code civil que « les privilèges ne produisent d'effet qu'autant qu'ils sont rendus publics » et, dans l'article 2134, que « l'hypothèque, soit légale, soit judiciaire, soit conventionnelle, n'a de rang que du jour de l'inscription ». La publicité des privilèges et hypothèques est donc posée en principe.

Mais, première exception : les privilèges généraux sont dispensés d'inscription. Il est vrai que cette exception n'a trait qu'au droit de préférence.

Deuxième exception : l'hypothèque judiciaire, bien que soumise à l'inscription, reste générale, c'est-à-dire qu'elle s'étend à tous les biens présents et à venir du débiteur.

Troisième exception plus grave encore : les hypothèques légales, également générales, sont dispensées de toute inscription. A la vérité, les hypothèques légales de l'État, des communes et des établissements publics doivent être inscrites, pour donner effet au droit de suite, avant la transcription de l'acte d'aliénation ; mais les hypothèques légales des mineurs et des femmes mariées sont occultes.

Le public ne peut pas savoir si le propriétaire de tel immeuble ou ses auteurs n'ont pas exercé une tutelle,

si tels époux sont séparés ou mariés à l'étranger. Et, quand il le saurait, comment connaîtrait-il les suites de l'hypothèque légale ? L'hypothèque du mineur remonte au jour de l'ouverture de la tutelle et s'accroît tant que la tutelle n'est pas arrêtée par un compte. L'hypothèque de la femme peut prendre rang au fur et à mesure des différents événements qui lui donnent naissance, et comment connaître tous ces faits qui, eux-mêmes, seront exempts de transcription : succession, liquidation, testament ?

Les registres tenus à la conservation des hypothèques ne contiennent donc qu'une partie des documents qu'il y aurait lieu de mettre sous les yeux du public pour le renseigner pleinement.

Nous ne voulons pas pousser plus loin la critique d'un régime foncier qui, tel quel, a eu le mérite de satisfaire à peu près le public depuis sa création et qui est encore fort supérieur à celui de bon nombre de pays civilisés, à commencer par l'Angleterre. Qu'il nous suffise de rappeler que les rédacteurs du Code, après avoir renvoyé de titre en titre la question de la transcription et de la publicité de droits réels, ont fini par la réserver au législateur de l'avenir. C'est au point qu'un article 91 du projet de loi, relatif à la transcription, ayant été envoyé par le Conseil d'État à la section de législation, passe pour y avoir été *escamoté*. De là une lacune énorme dans tout l'édifice de notre législation.

Déjà, en 1826, M. Casimir Périer avait mis au concours la question des réformes dont le régime hypothécaire pouvait être l'objet et, quatre ans plus tard, M. Decourdemanche, posant nettement le principe de publicité, énumérerait jusqu'à 50 catégories d'actes qui devraient être rendus publics. En 1841, M. Martin du Nord, ministre de la justice, envoya une circulaire à la Cour de Cassation, aux Cours d'appel et aux Facultés de droit, pour demander

leur avis sur la révision du régime hypothécaire. Toutes, sauf trois, reconnaissent la nécessité d'une réforme, dans le sens de la publicité et de la spécialité des droits réels et des causes d'éviction ; les cours de Riom et de Montpellier, les Facultés de Paris et de Caen réclament la constitution de livres fonciers ayant le cadastre pour base.

On préviendrait tous les embarras et tous les dangers, disait la Faculté de Caen, si les inscriptions étaient prises et les certificats délivrés, non sur les personnes, mais sur l'immeuble. Il serait injuste de reprocher aux rédacteurs du Code de ne pas avoir songé à ce système. Le cadastre n'avait pas encore divisé le sol en parcelles, et trop de difficultés se seraient élevées sur l'identité et l'étendue précise de chaque immeuble. Maintenant, toute propriété qui se distingue des propriétés voisines par le propriétaire, la culture ou la clôture, forme une parcelle et occupe un numéro à part sur l'atlas cadastral. Plus d'incertitude possible sur l'identité et l'étendue de l'immeuble désigné comme parcelle et par son numéro. Rien de plus simple que ce mode d'inscription. Un exemplaire de l'atlas cadastral sera déposé au bureau de la conservation. Les bordereaux, soit d'inscription, soit de réalisation, désigneront les immeubles aliénés, grevés ou hypothéqués par la commune, la section et le numéro de l'atlas cadastral. Ils seront bien inscrits et portés à leur date sur un registre, mais sur un registre à part et qui ne sera que la table des autres ; un compte sera ouvert à chaque parcelle ; on y indiquera, par renvoi, le numéro des inscriptions ou des réalisations qui la concerneront. Il suffira donc, pour obtenir un état exact de tous les droits réels qui affectent une parcelle, d'en indiquer le numéro au conservateur, et l'on n'aura pas à se préoccuper des noms et prénoms des anciens propriétaires.

Les renseignements fournis à la Faculté l'ont convaincue que l'exécution ne rencontrerait aucun obstacle.

A la suite de l'enquête de 1841, une Commission fut nommée par le Garde des Sceaux pour préparer un projet de loi sur la réforme hypothécaire, comme il l'avait annoncé dans sa circulaire du 7 mai 1841 ; mais la chute du Gouvernement de Juillet empêcha la Commission de continuer son œuvre.

Le 15 juin 1849, une nouvelle Commission était nom-

mée par arrêté du Président de la République et, le 4 avril 1850, le Gouvernement présentait à l'Assemblée nationale un projet dans le sens de la publicité complète et absolue. L'Assemblée l'adopta en première et deuxième lectures et le projet allait devenir une loi lorsque les événements de décembre 1851, en mettant fin à l'existence de l'Assemblée législative, réduisirent à néant son œuvre réformatrice.

Soucieux de toucher le moins possible au Code Napoléon, le Gouvernement impérial crut assez faire en organisant, par un décret du 28 février 1852 suivi d'une loi du 10 juin 1853, la Société privilégiée du *Crédit Foncier de France*, puis de présenter, à la date du 11 mai 1853, son projet de réforme qui est devenu la loi du 23 mars 1855.

Cependant, l'Allemagne perfectionnait son institution séculaire du grand livre de la propriété foncière; un homme de génie, Robert Torrens, commençait dans l'Australie du sud cette campagne triomphante qui, de conquête en conquête, devait propager son système jusqu'aux extrémités du monde.

Ceux-là seulement qui s'occupaient de législation comparée eurent connaissance de ces événements législatifs. Pour la première fois, en 1877, la législation australienne fut l'objet, dans la *Réforme économique*, d'une courte note de M. Lahuppe, qui passa du reste à peu près inaperçue. Mais tout le monde sentait que l'œuvre du second Empire était à refaire, et le mouvement des esprits en faveur de la réforme hypothécaire n'était pas moins vif qu'avant la loi de 1855. La bonne fortune de révéler au public et de livrer à la controverse un système technique sur le transfert de la propriété foncière était réservée à un publiciste, M. Yves Guyot, qui avait déjà remué beaucoup d'idées et qui, rencontrant un jour sur son chemin celles de Robert Torrens, donna en 1882, dans le journal *le Globe*, une traduction complète de la loi australienne.

Supposez, disait-il, que la translation fût presque gratuite, qu'elle fût délivrée de l'impôt que prélève le notaire ; que les droits de timbre et d'enregistrement fussent unifiés et abaissés ; que les formalités fussent réduites à une seule ; que ce nouveau possesseur de la terre fût garanti contre tout risque de procès, qu'arriverait-il ?

On achèterait une terre, une maison, comme on achète un titre de rente, une obligation de la Ville de Paris, une action de chemin de fer. On achèterait sans hésiter, puisqu'on serait sûr de pouvoir réaliser quand on voudrait et qu'on n'aurait aucune inquiétude au point de vue des risques que pourrait courir la propriété.

Il y aurait donc une augmentation de demande de la propriété et, par conséquent, une augmentation de valeur pour elle.

M. Delombre, dans le journal *le Temps*, tenait le même langage ; M. Coste, dans son ouvrage sur *Les questions sociales contemporaines*, réclamait ce qu'il appelle *l'industrialisation* de la propriété, et il disait : « Rendez la négociation des immeubles aussi simple, aussi sûre que celle des valeurs mobilières. » Répondant à ces préoccupations, la Faculté de droit de Paris mit au concours, pour le prix Rossi, le sujet des livres fonciers. Au cours de la session législative de 1890, le Gouvernement proposa de mettre à l'étude la question de la révision du cadastre, et le Parlement vota un crédit d'un million, dans la loi de budget du 26 décembre 1890, pour permettre de faire les études nécessaires à la préparation de cette réforme.

L'Exposition universelle de 1889 fut l'occasion d'un grand *Congrès international pour l'étude de la transmission de la propriété foncière*, tenu du 8 au 14 août.

Dans cette courte session, il a pu poser les principes d'une réforme que la Commission extra-parlementaire du cadastre, instituée par décret du 30 mai 1891, en réponse à l'un des vœux du Congrès, a su développer dans des discussions approfondies.

En proposant, au cours de la dernière séance législative, disait M. Rouvier, ministre des finances, dans son rapport au Président de

la République, de mettre à l'étude la question du renouvellement du cadastre, le Gouvernement a fait connaître ses vues générales sur le caractère et la portée de cette grande opération.

Dans sa pensée, « le cadastre, perpétué à l'aide d'un système permanent de conservation, ne serait pas seulement un instrument fiscal et administratif ; il devrait satisfaire à d'autres besoins. Des abornements généraux et une triangulation rigoureuse précéderaient le renouvellement des opérations ; le cadastre constituerait la base de la propriété foncière ! il assurerait la sécurité des hypothèques et la régularité des transactions immobilières ; il fournirait enfin à l'agriculture, par le développement des institutions de crédit, les moyens d'action qui lui font défaut aujourd'hui. En un mot, il deviendrait le Grand-Livre terrier de la France... » (Exposé des motifs, p. 27.)

A la Chambre des députés, dans la séance du 2 décembre dernier, le Gouvernement et la Commission du budget, par l'organe d'un de ses rapporteurs, l'honorable M. Poincaré, ont expliqué tour à tour en quoi consistait l'œuvre à entreprendre. Ils ont dit, en substance, qu'il ne s'agissait pas seulement de remédier, par la rénovation d'un cadastre trop ancien, aux inégalités de la répartition de l'impôt foncier des immeubles non bâtis, mais qu'il y avait lieu surtout d'envisager cette opération au point de vue des services autrement appréciables qu'elle pourrait rendre à la propriété, en favorisant la construction de véritables livres terriers où seraient consignés et constamment mis à jour tous les actes intéressant les immeubles et dont les inscriptions auraient ainsi, au regard de tous, une valeur juridique indiscutable.

Tout en réservant l'avenir, le Parlement s'est montré favorable à ces vues et a ouvert, au chapitre 65 du budget des dépenses du ministère des finances (loi du 26 décembre 1890), un crédit d'un million, pour permettre d'aborder les études et les expériences qui devront nécessairement précéder l'application d'une réforme aussi considérable.

Le problème dont le Gouvernement est chargé de préparer la solution est, en effet, des plus complexes et soulève des questions d'une haute gravité.

Il conviendra d'examiner d'abord si le cadastre actuel, exécuté de 1808 à 1845, doit être partout renouvelé ou si, dans un certain nombre de communes, il peut être l'objet d'une simple révision.

On devra rechercher les meilleures méthodes à suivre, tant pour l'exécution des travaux techniques et pour la tenue au courant de documents cadastraux, que pour la constatation des revenus et leur révision périodique. Dans ce but, il sera indispensable de faire des expériences pratiques suffisamment variées et répétées pour aboutir à des conclusions positives.

Il faudra, d'autre part, organiser un nombreux personnel de

géomètres instruits et habiles, déterminer le mode de recrutement de ce personnel, fixer le taux des rétributions à lui allouer, régler la marche des opérations, arrêter le degré de précision que les plans devront présenter, prévoir des moyens de contrôle, prendre en un mot toutes les mesures propres à assurer l'exactitude des travaux géodésiques, le calcul des contenances et la confection des registres.

Mais c'est surtout lorsqu'on envisagera le cadastre comme base de la propriété foncière, au point de vue de la sécurité des hypothèques et des transactions immobilières, que les décisions à prendre devront être mûrement étudiées quant à leurs conséquences et à leur portée économique.

Sans doute, les travaux entrepris par le Ministère de la justice, et qui touchent à leur conclusion, tendent à faire de la publicité et de la spécialité la loi désormais absolue de notre régime hypothécaire.

Mais on est en droit de se demander si l'opinion publique ne réclame pas une réforme plus complète du mode de transmission de la propriété immobilière et de constatation des hypothèques et droits réels.

La création de livres fonciers, analogues à ceux en usage dans plusieurs pays étrangers, a été préconisée par de nombreux économistes et des jurisconsultes autorisés ; elle a été réclamée, d'une manière formelle, par la Commission d'études instituée auprès du Ministère de l'agriculture en vertu de l'arrêté du 11 janvier 1889 et par le Congrès international de la transmission de la propriété foncière, tenu à Paris en 1889. Enfin, le Parlement, lors de l'examen et de la discussion du budget de l'année 1891, a nettement indiqué, conformément à la proposition du Gouvernement, sa volonté de voir mettre à l'étude l'organisation des livres fonciers.

Dans ces conditions, il n'est pas douteux que les études du Gouvernement doivent comprendre, non pas seulement la réforme de notre système hypothécaire, mais l'ensemble de la question immobilière.

Toutes les difficultés de cette question peuvent se résumer dans ces deux propositions :

- 1<sup>o</sup> Déterminer la propriété ;
- 2<sup>o</sup> Conserver les effets de cette détermination.

La propriété doit être déterminée d'abord physiquement, puis juridiquement.

La détermination physique résultera de la reconnaissance des limites de l'immeuble, de sa contenance et de son rattachement exact à un plan d'ensemble ; c'est l'objet des opérations qui constituent la partie d'art du cadastre. A ce premier point se rattache la question de l'abornement et de ses conditions d'exécution, tant au point de vue technique qu'au point de vue juridique.

La détermination juridique doit faire connaître les droits qui

existent sur l'immeuble, principalement le droit de propriété. Il y aura lieu d'examiner si l'on doit adopter le système ayant pour base une absolue et complète publicité de la propriété foncière et de ses démembrements, et si l'on doit y ajouter l'obligation de la spécialisation de tous les privilèges et hypothèques, conformément aux résultats des travaux du Ministère de la justice.

Les effets de la détermination physique et juridique de l'immeuble doivent être constatés dans un document public et authentique : c'est le titre de propriété. Quelle sera la valeur de ce titre ?

Aura-t-il le caractère d'un acte ordinaire susceptible d'être annulé ou rescindé conformément au droit commun ? ou bien sera-t-il inattaquable et aura-t-il pour effet de conférer à son détenteur un droit à l'abri de toute contestation ? Toutes ces questions devront être étudiées et résolues.

Mais il ne suffira pas de décider quelle sera la valeur juridique du titre de propriété ; il sera indispensable de se prononcer sur sa forme matérielle, ainsi que sur celle des livres fonciers où il sera transcrit et qui formeront une sorte de registres de l'état-civil de la propriété, sur lesquels seront immatriculés tous les immeubles du territoire. Enfin, il conviendra d'examiner si le système de l'immatriculation sera rendu facultatif ou obligatoire, et de régler la procédure à suivre dans l'une ou l'autre hypothèse.

La conservation du titre de propriété et du Livre foncier ne présentera pas de moins graves sujets d'étude. Cette conservation se lie intimement à la conservation du cadastre, car il ne semble pas douteux que tout changement de forme, démembrement ou remembrement, doit être constaté sur place par les agents du cadastre et figuré sur un plan qui forme partie intégrante du titre.

De même, toute modification du droit de propriété, soit à l'égard du titulaire, soit en ce qui concerne l'étendue du droit lui-même, paraît devoir être notée tout à la fois sur le titre et sur le Livre foncier. De là résulte l'obligation de déterminer les formalités à prescrire pour les inscriptions sur le Livre foncier et la transmission des titres.

A cette question se rattache encore l'étude de la création des cédules hypothécaires.

On ne devra pas perdre de vue que le but à atteindre consiste à créer un titre foncier dont la valeur juridique incontestable, en assurant la facilité des transmissions ainsi que la sécurité des détenteurs du sol et des créanciers hypothécaires, permettra de jeter les bases du crédit agricole.

Ces principales questions de droit une fois réglées, il y aura lieu de se demander s'il ne conviendrait pas de procéder ici, comme pour les opérations cadastrales proprement dites, à une expérience des réformes adoptées en principe, et s'il ne serait pas possible de tenter

sur quelques points du territoire un essai de conservation foncière.

Dans le cas de l'affirmative, il faudrait déterminer les conditions et le mode de fonctionnement de cette conservation, à laquelle pourrait être rattachée une conservation cadastrale.

On devra également, dans l'intérêt des facilités, des améliorations et du développement de la culture, rechercher les moyens pratiques de procéder, partout où cela sera désirable et possible, à une meilleure distribution des héritages, par le redressement des parcelles, leur échange, la création de chemins ruraux, etc.

Cette reconstitution rationnelle de la propriété, connue sous le nom de *remembrement*, est depuis longtemps pratiquée avec succès dans l'Est de la France. Il serait avantageux, semble-t-il, d'encourager ou de favoriser, au besoin par des dispositions légales, les remembrements de l'espèce, qui paraissent appelés à rendre de grands services à la production agricole.

Il restera enfin à se préoccuper des voies et moyens propres à assurer, dans les meilleures conditions d'économie, l'exécution de tous les travaux techniques et administratifs que comporte le plan de constitution de la propriété foncière, tel qu'on doit le concevoir aujourd'hui. On peut dire que tout le monde est intéressé à l'établissement définitif d'un bon cadastre et de Livres fonciers donnant la sécurité à la propriété immobilière.

L'État, les départements, les communes, les particuliers peuvent donc être appelés, chacun dans la mesure de son intérêt propre, à contribuer aux frais d'une réforme qui est depuis longtemps réclamée par l'opinion.

Tels sont les principaux problèmes qui devront être résolus avant de passer à la rédaction de la loi cadastrale et des lois foncières destinées à la compléter et à lui faire produire tous les résultats heureux qu'il est permis d'en attendre.

Par la variété et l'importance des questions qu'il soulève, le programme qui vient d'être esquissé sollicite l'analyse la plus sévère, l'examen le plus minutieux et le plus attentif de la part de tous les hommes compétents que leur science juridique ou technique, leur autorité dans le Parlement, le Conseil d'État, les Facultés de droit et les différentes branches des Services publics ou spéciaux intéressés, désignent pour collaborer à la mise en œuvre des projets qu'il s'agit de présenter aux Chambres.

En conséquence, j'ai l'honneur de vous prier, Monsieur le Président, qu'une Commission, instituée au Ministère des finances sous ma présidence, sera chargée d'étudier et de préciser les réformes à adopter et les mesures à prendre pour que le cadastre ne soit plus seulement le régulateur de l'impôt, mais devienne en même temps la garantie et la sauvegarde de la propriété foncière. Cette Commis-

sion aurait pleins pouvoirs pour faire procéder à toutes les études et à toutes les expériences de nature à l'éclairer dans la marche de ses travaux et à fixer ses résolutions.

Il m'a paru, d'autre part, qu'elle devait être assez nombreuse pour qu'il lui fût possible de se diviser en Sous-Commissions et de porter à la fois ses études sur tous les points qu'il s'agit d'élucider.

Aussitôt nommée, la Commission extra-parlementaire du cadastre fut divisée en trois sous-commissions : la première, s'occupant des questions purement techniques, fut présidée par M. Tirard ; la deuxième fut la sous-commission juridique, présidée par M. Léon Say ; la troisième, présidée par M. Rouvier, fut chargée d'étudier la question des voies et moyens.

Profondément pénétrée de l'importance de sa mission, la Commission extraparlamentaire met aujourd'hui la dernière main à l'ouvrage pour lequel elle se dépense depuis dix ans.

Plus elle se rapprochera du respect dû à la propriété foncière, plus elle aura contribué à donner à nos institutions une base respectable et intangible.





## CHAPITRE PREMIER

### Historique

L'usage d'écrire les transferts était en vigueur en Égypte, sous les Ptolémée ; il se répandit à Rhodes, à Thurium, à Athènes, à Rome. Ainsi, parmi les documents de la collection Marini, figurent deux actes de vente d'immeubles insinués à la curie de Ravenne en 504 et 540<sup>1</sup>. Les registres de la curie étaient ouverts au public ; le magistrat pouvait en délivrer des extraits certifiés.

Chez les Germains, la terre, chose sacrée, ne pouvait être transférée que devant les hommes libres auxquels finit par se substituer le seigneur suzerain. Le vendeur résignait fictivement sa propriété entre les mains du seigneur qui en *investissait* le nouveau vassal et faisait inscrire son nom sur le *livre terrier*. Celui de Cologne en 1135, de Prague en 1253, de Hambourg en 1268, de Lübeck en 1309, de Francfort en 1578, de Brême en 1834 servirent de modèle à toute l'Allemagne.

Dans les pays de droit écrit, la clandestinité des transferts continue à opposer un obstacle invincible au crédit public, à ce point que l'édit de mars 1673, rendu sous l'inspiration de Colbert dans un but de publicité immobilière, fut rapporté par suite de la crainte que l'on éprouva de voir révéler la situation obérée d'une grande partie de la noblesse. Il en était autrement dans plusieurs

<sup>1</sup> *Marini papiri*, nos 113 et 115.

pays coutumiers : le Hainaut, la Flandre, les Pays-Bas tenaient soigneusement leurs registres de *nantissement*, et la Bretagne, fidèle aux coutumes celtiques, conservait précieusement, au siège de chaque juridiction royale, un registre *d'appropriance* avec la table alphabétique des anciens et des nouveaux possesseurs. Aux termes d'un édit de 1626, les greffiers doivent « exhiber ces registres à tous ceux qui le requerront » et en délivrer copie « aux acquéreurs, vendeurs et créiteurs qui le demandent ». Ce n'était qu'après des publications renouvelées à des intervalles réguliers, après une période de purge pendant laquelle devaient se produire, sous peine de déchéance, les oppositions des tiers intéressés, que l'acquéreur était investi de façon publique et irrévocable.

*Publicité, légalité*, c'est-à-dire vérification préalable de l'authenticité et de la régularité matérielle des titres qui servent de fondement aux mentions sur les registres, *force probante* enfin, puisqu'un droit régulièrement acquis sur la foi des registres est garanti contre toute discussion : ces trois principes autour desquels se meuvent aujourd'hui tous les livres fonciers ont pour berceau les vieilles coutumes. Mais, en France, ces principes n'ont jamais reçu qu'une consécration incomplète. Dès la fin du siècle dernier, on s'en émut. Dans les cahiers des États généraux, la province se plaint. Le cahier de la paroisse de Puiseaux contient un article 4 ainsi conçu :

Nous demandons qu'il n'y ait qu'un seul terrier dans chaque paroisse, au nom du Roi, déposé à la municipalité, où chacun, sans exception, établira, par représentation, le titre de sa propriété, double du terrier et du plan rapporté au dépôt royal *ad hoc* et dans la bibliothèque de Paris.

Les doléances de la banlieue de Paris s'expriment dans le même sens et marquent l'évolution de ce registre vers la *foi entière*.

Ces vœux trouvent aussitôt un écho. Les administrateurs de l'enregistrement, saisis de la question, écrivirent aux directeurs départementaux<sup>1</sup> :

Nous vous prions de nous faire promptement passer un relevé des livres ou mémoires imprimés et faits sur cet objet dans votre direction ou, s'ils avaient été imprimés à Paris ou s'y vendaient, de nous indiquer le libraire.

Le décret du 20-27 septembre 1790 créa la *transcription*, en disant dans son article 3 :

La transcription des grosses des contrats d'aliénation ou d'hypothèque tiendra lieu de nantissement et suffira, en conséquence, pour consommer les aliénations et les constitutions d'hypothèque.

La Convention chargea ses comités des finances, de législation et d'agriculture de lui présenter un projet de décret sur la confection d'un Grand Livre des propriétés territoriales. Leur projet, promulgué le 9 messidor an III, a l'incontestable mérite de poser le principe de *publicité* et d'appliquer le principe de *spécialité* aux hypothèques.

La loi du 11 brumaire an VII aurait peut-être donné à ces principes une organisation parfaite et définitive si, au lieu de prendre pour base les *personnes*, elle avait pris pour base les *biens*.

En Allemagne, au contraire, les livres fonciers n'ont pas cessé de poursuivre leur évolution. La loi prussienne du 20 décembre 1783, codifiant les règlements antérieurs, organisa un nouveau modèle de livres fonciers, disposé de manière à présenter pour tout bien-fonds le tableau synoptique de tous les actes susceptibles de l'affecter physiquement et juridiquement. Chaque feuillet de ce registre portait comme titre le nom, la situation et la désignation d'un immeuble. Ce titre était suivi de trois rubriques indi-

<sup>1</sup> Circulaire de la Régie du 25 janvier 1791, n° 11.

quant : la première, les noms des propriétaires successifs, les titres d'acquisition et la valeur du domaine ; la seconde, les charges réelles et les restrictions ou limitations du droit de propriété ; la troisième, les créances hypothécaires et leurs cessions. La dernière colonne du feuillet était affectée aux radiations. Tous les immeubles existant dans le commerce devaient être inscrits sur le registre hypothécaire de leur district. Tant que l'immatriculation n'avait pas été opérée, l'immeuble ne pouvait faire l'objet d'aucune inscription de droit réel.

C'était le triomphe du principe de *publicité*. C'était aussi le triomphe du principe de la *légalité* : tous les titres à inscrire sont soumis au contrôle sévère des magistrats. Quoique les tribunaux ne répondent ni de l'authenticité, ni de la validité, ils doivent cependant examiner si les conditions prescrites pour la perfection du contrat ont été observées, si l'acte a été rédigé avec clarté et méthode, s'il est revêtu de toutes les formes requises par la loi civile, si l'aliénateur avait le droit de disposer de l'immeuble, si le nouveau possesseur était capable d'acquérir.

Le troisième principe, celui de la *force probante* attachée aux énonciations des livres fonciers, ne reçut pas la satisfaction qu'il méritait. L'inscription du nouveau possesseur était impuissante à affranchir son titre d'acquisition des causes de révocation ou de nullité inhérentes au droit du précédent propriétaire. Qu'il eût fait inscrire ou non son titre de transfert, l'acquéreur ne pouvait prétendre à un droit plus solide que celui qu'il tenait du cédant. En dépit de leur ardeur à reconstituer le droit germanique sur des bases traditionnelles, les docteurs berlinois avaient voulu rester fidèles à la maxime romaine qui veut que nul ne puisse transmettre à autrui plus de droits qu'il n'en a lui-même, *nemo plus ad alium transferre potest quam ipse habet*. Était-il permis, en vue de corroborer l'autorité d'un livre, de rompre avec les règles du

droit commun sur la rétroactivité des annulations ou résolutions de la propriété? N'était-ce pas la plus choquante des hérésies juridiques, que de mettre légalement à la portée des intéressés le moyen de légitimer et de rendre irrévocable un droit réel acquis en dehors ou au rebours des conditions requises par la loi civile? telle était l'objection, assurément grave, que se posaient, sans parvenir à la résoudre, les docteurs berlinois. Il leur a fallu près d'un siècle pour découvrir le moyen de concilier la force probante des livres fonciers avec la maxime romaine, et ce moyen, c'est la loi de 1783 qui le leur fournit, ce moyen n'est autre que le principe de *légalité* affirmé si rigoureusement.

Étant donné le contrôle que les autorités hypothécaires sont appelées à exercer sur les actes à inscrire, tant au point de vue du fond qu'à celui de la forme, il pouvait paraître conforme au respect de la chose jugée d'attacher une présomption légale d'exactitude et de vérité à tous les droits insérés dans les registres publics, en vertu de l'autorisation du juge foncier.

La synthèse des trois principes de *publicité*, de *légalité* et de *force probante* a été accomplie dans la loi organique du 6 mai 1872.

## CHAPITRE II

### Système germanique

#### § 1. Prusse

Les trois principes de publicité, force probante et légalité, dominent la transmission de la propriété et le système hypothécaire.

#### *I. Transmission de la propriété*

a) *Publicité.* — Le livre foncier est *réel* dans les régions de grande propriété, *personnel* dans les régions où la propriété est très morcelée.

Le livre foncier réel comprend un titre et trois sections : le titre, c'est la désignation de l'immeuble d'après le cadastre ; la première section indique le nom du propriétaire et l'origine de la propriété ; la seconde, les charges permanentes de l'immeuble et les restrictions au droit de propriété ; la troisième, les hypothèques et les dettes foncières. Les parcelles distraites dans la suite sont inscrites dans une colonne spéciale. Un feuillet de ce livre donne l'histoire juridique du bien-fonds qui y est individualisé.

Le livre foncier personnel contient un compte spécial pour chaque propriétaire : sous son nom figurent dans un même feuillet tous les immeubles appartenant à ce propriétaire, les hypothèques qui les grèvent, les muta-

tions dont ils sont l'objet. Un feuillet de ce livre est comme une matrice cadastrale très complète.

Réel ou personnel, le livre foncier est tenu près du tribunal de bailliage où sont classés par dossier tous les titres et documents justificatifs correspondant à chaque feuillet. En outre, il existe un registre d'entrée équivalant à notre registre des dépôts sur lequel sont inscrites la date, l'heure et la minute de la demande. Cette constatation préalable n'est pas une simple mesure d'ordre intérieur, elle est de la plus haute importance pour les parties elles-mêmes, puisque, dans le système germanique, la priorité dépend, non de la date de l'inscription au livre foncier, mais de celle de la demande, telle qu'elle a été enregistrée par le conservateur.

Connaissance est donnée des livres à tous ceux qui justifient d'un intérêt juridique.

Afin d'assurer la conservation du cadastre et des livres fonciers et d'établir entre eux une concordance permanente, toute inscription portée au livre foncier est notifiée à l'Administration du cadastre. Chaque année, l'Administration du cadastre envoie au conservateur un état des changements matériels, constructions, alluvions, subis par les immeubles de la circonscription. Dans le premier mois de l'année, le conservateur adresse à l'Administration du cadastre l'état des mutations inscrites pendant l'année précédente.

b) *Légalité*. — Avant sa comparution devant le juge conservateur, l'acquéreur n'a, en vertu de la convention passée avec le vendeur, qu'un simple droit de créance.

L'aliénation, a dit le rapporteur de la loi, ne résulte que de l'acte d'investiture et est indépendante des conventions qui ont pu précéder l'acte et le motiver. La vérification du juge conservateur se trouve donc simplifiée, il n'a plus à s'enquérir que de l'acte d'investiture qui s'accomplit devant lui et non des conventions qui l'ont précédé.

L'investiture résulte des deux déclarations suivantes faites simultanément et de vive voix :

1<sup>o</sup> Le propriétaire actuellement inscrit déclare consentir à l'inscription du nouvel acquéreur ;

2<sup>o</sup> Le nouvel acquéreur déclare requérir son inscription.

Si le juge conservateur reconnaît que rien ne s'oppose à l'inscription, il doit y procéder immédiatement, autant que possible en présence des deux parties et sous leurs yeux.

c) *Force probante.* — Celui qui acquiert d'une personne inscrite est garanti contre toute action fondée sur un droit non inscrit : il se retranche derrière l'autorité du grand-livre et défie toute attaque. Bien supérieure à notre transcription, l'inscription germanique a un caractère de force probante absolue.

Il est vrai qu'elle reste annulable *entre les parties contractantes*, et c'est ce que veut dire l'article 9 :

Toute inscription pourra être attaquée conformément au droit civil.

Mais l'annulation ne peut jamais nuire aux *tiers* qui, sur la foi du grand-livre, avaient acquis sans fraude et à titre onéreux. Ils peuvent même repousser la prescription acquisitive comme le dit l'article 6 :

Cette prescription n'a point lieu à l'encontre du propriétaire inscrit.

En excluant ainsi la prescription, la loi prussienne n'a fait que dégager une conséquence du principe de force probante. Il lui a paru que la coexistence de deux propriétés rivales, l'une attestée publiquement par un acte solennel, l'autre clandestine et fondée sur de simples faits de possession, ne pourrait qu'affaiblir la valeur des livres fonciers.

Cette valeur lèsera peut-être des droits non inscrits. Leurs titulaires, obligés de respecter les droits acquis par les tiers de bonne foi, n'auront plus qu'un recours en indemnité contre l'auteur des actes de disposition faits à leur préjudice, recours qui serait souvent illusoire sans le système des *prénotations*. La prénotation prussienne ressemble beaucoup à une disposition de l'article 958 de notre Code civil, nous voulons parler de l'inscription de la demande en révocation des donations pour cause d'ingratitude. Cette inscription n'ajoute rien au droit du demandeur, elle a seulement pour but et pour effet de le protéger contre les aliénations et affectations hypothécaires qui pourraient être consenties à son préjudice pendant le cours du procès.

De même, la prénotation sur les livres fonciers n'ajoute rien au droit de la personne qui la requiert, elle n'a d'autre but que de garantir le prénotant contre les aliénations et affectations hypothécaires qui pourraient être consenties à son préjudice par le propriétaire inscrit. Celui-ci perd-il donc son droit de disposition sur l'immeuble ? Non ; seulement les aliénations ou affectations hypothécaires qu'il consentira, à partir de la prénotation, ne seront pas opposables au prénotant. Le prénotant parvient-il à faire reconnaître son droit, il en prend au livre foncier une inscription qui, rétroagissant au jour de la prénotation, fait tomber du même coup les droits acquis depuis par le tiers. Le prénotant succombe-t-il, la prénotation est radiée et les droits qu'elle tendait à renverser restent debout.

Peut-être semblera-t-il que la faculté accordée à toute personne d'inscrire une prénotation, à raison d'un droit éventuel ou d'une simple prétention, a l'inconvénient d'encombrer inutilement le registre, au détriment du crédit des propriétaires. Mais la loi prussienne est allée

au devant de cette critique, en décidant que les prénotations ne peuvent être insérées que sur la permission du juge ou avec le consentement du propriétaire inscrit.

## II. *Système hypothécaire*

a) *Publicité.* — L'hypothèque n'existe que par l'inscription; donc pas d'hypothèque occulte. La demande d'inscription doit mentionner la désignation de l'immeuble et l'estimation de la créance; donc pas d'hypothèque générale.

Le conservateur délivre au créancier qui en fait la demande un titre, *pfandbrief*, destiné à représenter son droit et à être transmis par endossement sans qu'il soit besoin du consentement du débiteur ni de nouvelle inscription.

b) *Force probante.* — Le tiers qui a traité sur la foi des énonciations du livre foncier est à l'abri de toute cause d'éviction. L'hypothèque ne peut s'éteindre que par une radiation matérielle de l'inscription.

c) *Théorie des dettes foncières.* — Tout propriétaire foncier peut faire inscrire sur son immeuble une ou plusieurs obligations foncières, et se faire délivrer en représentation de cette dette foncière (*grundschild*) un bon (*grundschildbrief*).

Signée et scellée par le conservateur, la *grundschildbrief* énonce la copie littérale de l'inscription, un extrait du chapitre de l'immeuble grevé contenant tous les renseignements nécessaires pour la sécurité du porteur de la somme pour laquelle elle a été émise, le prix d'acquisition de l'immeuble pendant les dix dernières années et le montant des hypothèques existantes. Munie de ses coupons d'intérêts payables au porteur, transmissibles par endossement, la *grundschildbrief* constitue entre

les mains du propriétaire un instrument de crédit toujours actif, qui lui permet de se procurer instantanément, sans frais ni retard, les fonds dont il peut avoir besoin. Le cessionnaire n'a pas à craindre les exceptions tirées des vices de la créance. Lorsque son droit est devenu exigible, le porteur du bon foncier peut poursuivre le séquestre judiciaire et l'expropriation forcée.

S'il veut rentrer dans ses fonds, sans attendre l'échéance, il n'a qu'à transférer la *grundschuldbrief* dont il est détenteur, négociation des plus faciles, qui n'exige ni convention écrite, ni signification au propriétaire, ni inscription sur le livre foncier, mais seulement une simple mention d'endossement.

De là le succès de la théorie de la dette foncière. La *grundschuldbrief* est la représentation de la dette foncière comme la *pfandbrief* est la représentation de l'hypothèque. Notons cependant les différences.

Les parties, dit l'article 122, pourront renoncer à l'émission de la *pfandbrief*, elles ne pourront renoncer à l'émission de la *grundschuldbrief*. La *pfandbrief* ne peut être cédée que conjointement avec l'obligation personnelle dont l'hypothèque est l'accessoire. La *grundschuldbrief* est au contraire cessible indépendamment du titre de créance, elle peut circuler seule.

L'œuvre du législateur prussien est lourde : comment n'a-t-il pas redouté les inconvénients de la dualité : dualité dans les livres fonciers qui sont réels ici et personnels ailleurs, dualité dans les titres, *Pfandbrief* et *Grundschuldbrief*? Pourquoi, surtout, avoir ressuscité l'investiture? Sans doute, elle donne aux transactions un fondement indiscutable, mais elle les paralyse plus encore, en multipliant autour du sol les entraves qui l'empêchent de circuler librement comme objet d'échange. Les propriétaires verraient disparaître sans regret cette formalité surannée. Malgré ses défauts, l'œuvre réalise les progrès essen-

tiels : publicité sans réserve, assurant la mise au grand jour de l'histoire juridique des propriétés ; légalité, c'est-à-dire vérification par le conservateur des demandes d'inscription ; force probante, garantissant contre toute surprise la bonne foi des tiers acquéreurs et prêteurs sur hypothèque.

Le grand-livre a été conduit au terme de son évolution. Il n'a pas tardé à servir de modèle dans beaucoup de pays :

Portugal, en 1870 ;

Autriche, Espagne, en 1871 ;

Finlande, en 1872 ;

Nouvelle-Poméranie, Rügen, Schleswig-Holstein, Cassel, Hanovre, Hohenzollern, Reuss, en 1873 ;

Suède, en 1875 ;

Oldenbourg, en 1876 ;

Brunswick, en 1878 ;

Hesse-Rhénane, Bavière, en 1879 ;

Russie, Dalmatie, en 1881 ;

Canton de Vaud, en 1882 ;

Unterwald, en 1884.

Il est question de l'introduire dans l'ancienne ville libre de Francfort-sur-le-Mein.

Pénétrer dans l'analyse de ces législations locales, ce serait donc répéter inutilement ce qui a été dit au sujet de la loi prussienne de 1872. Nous préférons étudier son action dans un pays qui nous touche de plus près, parce qu'il a été soumis longtemps aux lois françaises : l'Alsace-Lorraine.

## § 2. **Alsace-Lorraine**

L'Empire allemand, avec ses tendances à l'unité, ne pouvait faire moins que de substituer en Alsace-Lorraine le système germanique au système français.

Une première loi du 24 juillet 1889 soumit tous les actes à l'authenticité et à la publicité.

Une deuxième loi du 22 juin 1891 organisa le livre foncier *personnel*. Chaque feuillet présente le nom d'un propriétaire et le tableau de son patrimoine résumé en formules brèves. Une vive discussion s'éleva pour savoir qui tiendrait le livre foncier.

La tenue des livres fonciers, disait-on, n'est qu'une affaire de pure formalité ; l'important, c'est d'y apporter une exactitude, une ponctualité rigoureuses ; or, cette qualité se trouvera sans doute à un plus haut degré chez un simple employé que chez un magistrat,

Il y a dans nos lois récentes une tendance beaucoup trop marquée à faire du juge cantonal une sorte d'agent administratif ; c'est rabaisser sa fonction. Ce n'est donc pas assez des liquidations immobilières, et des faillites, et des affaires d'exécution forcée, et des partages judiciaires et des tutelles : voilà le juge cantonal qui devra maintenant tenir aussi le livre foncier ! Je ne sais pas si cette accumulation de travaux est une chose recommandable. . .

Je ne vois pas non plus pourquoi chaque canton judiciaire doit nécessairement avoir son bureau foncier... Si nous établissions des bureaux fonciers sur le modèle des bureaux de conservation des hypothèques, peut-être avec une certaine augmentation de nombre, je crois que nous répondrions entièrement aux besoins des localités... et cela ne coûterait pas plus cher.

La tenue des livres fonciers a néanmoins été confiée au juge cantonal, comme en Prusse.

Une troisième loi du 14 juillet 1895 a diminué l'intervention des notaires en décidant que :

Sont équivalents aux actes notariés, les actes dressés devant un tribunal d'Alsace-Lorraine et les jugements ayant force de chose jugée rendus par un tribunal d'Alsace-Lorraine qui portent aliénation ou partage, — les actes sous signatures privées homologuées par justice, — les actes par lesquels la propriété est acquise ou aliénée, soit par le Trésor, soit par un département ou une commune.

Un double lien rattache encore le livre foncier d'Alsace-Lorraine au système français :

1° La *liberté des conventions*. Aucune investiture, aucune inscription n'est nécessaire pour qu'un contrat

reçu suivant les exigences de la loi du 24 juillet 1889 soit valable *entre les parties* ; l'inscription le rend public et opposable aux tiers.

2° *L'absence de force probante* : L'inscription ne confère pas au titulaire plus de droits que n'en avait son auteur. Liberté reste à chacun de contester la réalité et la validité d'un acte inscrit.

## CHAPITRE III

### Système australien

#### § 1. Australie du Sud

Est-il quelqu'un dans cette Chambre, disait Robert Torrens en 1856, qui puisse prétendre qu'un système qui est employé par les Allemands de Hambourg ne puisse être réalisé par les colons allemands et anglais de l'Australie du Sud ?

Jusqu'en 1830 l'Australie avait été une colonie exclusivement pénitentiaire. On employa ensuite les condamnés à aider les quelques rares colons qui consentaient à venir dans ce pays faire de l'élevage. L'industrie agricole se développa énormément, mais, comme ils n'avaient pas beaucoup de capitaux, les premiers colons, au lieu d'acheter la terre, la louaient. C'est ce qu'on appelle l'ère des *squatters*. Ils louaient la terre par très grandes étendues ; cela donnait bien au Trésor de la colonie des ressources annuelles, mais ne lui donnait pas cette richesse qu'elle a trouvée ensuite dans les ventes de propriétés.

Comme on voulait décider les colons à acheter la terre au lieu de la louer, on autorisa toutes les personnes de la colonie, les émigrants et même les métropolitains, à acheter, dans ces domaines loués, les parcelles qui leur semblaient les plus favorables à la culture. C'est ce qu'on appelle l'ère des *free selectors*. Les preneurs à bail,

effrayés de ces petites fermes qui allaient s'installer au milieu de leurs troupeaux, exiger des barrières, entraîner des dépenses et des indemnités considérables, achetèrent environ deux millions d'hectares. Robert Torrens, exerçant les fonctions de directeur de l'enregistrement, présidait à ces ventes dans l'Australie du Sud lorsque, en 1856, son attention fut frappée par un article d'un journal local, *The South Australian Register*, qui signalait les complications et les frais inhérents à tout transfert de propriété immobilière et demandait s'il n'y aurait pas quelque moyen plus expéditif de transférer la terre. Robert Torrens conçut alors l'idée d'appliquer à la vente du sol un système analogue à celui qui était en usage pour la vente des navires, système avec lequel les fonctions de directeur des douanes, qu'il avait exercées à une époque antérieure, l'avaient rendu familier. C'est à cette occasion qu'il traça la première esquisse de son projet. Il le soumit à quelques hommes compétents qui lui déclarèrent, son père tout le premier, qu'un semblable projet était impraticable, et qu'en tout cas son promoteur se briserait contre une force de résistance insurmontable, celle des hommes de loi.

Ces critiques et les discussions que Torrens fut obligé de soutenir pour les réfuter ne firent que l'affermir dans son projet. A ce moment, la colonie inaugurait le régime parlementaire, qui venait de lui être accordé par la Constitution de 1856, et procédait pour la première fois aux élections de sa Chambré des Députés. Torrens profite de l'occasion et se porte candidat à Adélaïde, en prenant pour plate-forme la réforme des lois sur la propriété foncière.

Tout homme, s'écriait-il, peut vendre un cheval sans l'intermédiaire d'un homme d'affaires, et même un navire valant 10 et même 30.000 livres sterling; mais, dès qu'il a affaire à la terre, il ne peut se passer de l'assistance d'un homme d'affaires, et souvent même la propriété

qu'il a payée est tellement incertaine ou grevée de charges qu'il ne peut pas savoir au juste s'il a acheté un acre de terre ou un procès.

Torrens fut élu et s'empessa de déposer son projet de loi. L'opposition fut très vive, tant de la part des hommes de loi, comme on l'avait prévu, que de la part des fonctionnaires et des membres du gouvernement. L'arrivée au moment opportun, à la Chambre des Communes d'Angleterre, d'un rapport dont les conclusions tendaient à l'adoption d'un système analogue au système Torrens, contribua grandement à faire passer le bill. Il fut voté à la Chambre des Députés par 19 voix contre 7 sur 26 votants et put entrer en vigueur le 2 juillet de la même année.

### *I. Immatriculation*

Le propriétaire qui veut mettre sa terre sous le régime du Real Property Act doit, au préalable, en faire dresser le plan à une échelle déterminée par la loi et le faire certifier par un arpenteur breveté. Puis il trouve chez tous les papetiers des formules imprimées. Toute personne pourvue d'une instruction moyenne peut, sans peine, remplir les formules dans tous les cas ordinaires, et n'a pas besoin de recourir aux offices d'un praticien. Voici la formule d'immatriculation :

Moi, Thomas Atkins, de Bowden, je déclare que je suis en possession, en qualité d'acheteur, d'Édouard Martin, de la totalité d'une terre d'une contenance de vingt acres, faisant partie et située au nord de la section numérotée 250, située dans le Humfred d'Adelaïde, comté d'Adélaïde, laquelle pièce de terre est représentée en détail dans le plan ci-joint ; — ladite section n° 250 avait été originairement concédée à Édouard Martin, par un Land Grand sous la signature et le sceau de sir H. E. F. Young, lieutenant-gouverneur de ladite province, en date du 8 juillet 1853, et se trouve représentée sur la carte publique de la province déposée au Bureau de l'Arpenteur, à Adélaïde ;

Et je déclare que je n'ai connaissance d'aucune hypothèque, charge ou réclamation quelconque affectant ladite terre, ni qu'aucune personne puisse exercer quelque action en revendication, ou réclamation quelconque, soit en droit, soit en équité, soit pour le présent, soit pour l'avenir, sur ladite terre, et je fais cette déclaration solennelle, croyant en toute conscience qu'elle est conforme à la vérité.

Daté d'Adélaïde, ce 12 mars 1859.

*Signé : Thomas ATKINS.*

Fait et signé par le susdit Thomas Atkins, ce 12 mars 1859, en ma présence.

*Le Registrar General (ou un juge de paix).*

Moi, Thomas Atkins, le susdit déclarant, je demande que la terre désignée dans la déclaration ci-dessus soit mise sous le régime du Real Property Act.

Daté d'Adélaïde, ce 12 mars 1859.

*Signé : Thomas ATKINS.*

(Signature d'un témoin.)

*Au verso de la feuille :*

Je déclare que la terre désignée ci-dessus n'a pas une valeur supérieure à 30 livres sterling, et je fais cette déclaration solennelle, croyant en toute conscience qu'elle est conforme à la vérité.

*Signé : Thomas ATKINS.*

Fait et signé par le susdit Thomas Atkins, ce 12 mars 1859, en ma présence.

*Le Registrar General (ou un juge de paix).*

Le propriétaire joint à cette demande le plan de l'immeuble et ses titres de propriété et remet ou envoie ce dossier au Directeur de l'Enregistrement résidant à Adélaïde. Les facilités de communications permettent au bureau unique établi au chef-lieu de la colonie d'effectuer les formalités sans délais excessifs, sans préjudice pour le public, bien que les propriétés soient parfois éloignées de plusieurs centaines de milles.

Robert Torrens attachait une grande importance à cette idée du bureau unique. Il estimait que la concentration des opérations permettait de les confier à des hommes plus capables, de les exécuter plus rapidement et plus sûrement et de réaliser une économie qui ferait beaucoup

plus que compenser les frais de poste et de télégrammes nécessités par l'éloignement : il faisait le compte que dans l'Australie du Sud, vers 1879, un personnel de soixante-quatorze employés et une dépense annuelle de 7.000 livres sterling suffisaient à un mouvement de 17.000 transactions. Il n'a pas reculé devant la difficulté de créer au chef-lieu de chaque province toute une administration et d'engager la responsabilité de l'État. En effet, le Directeur de l'Enregistrement est dans l'impossibilité absolue d'accepter la responsabilité directe et personnelle des erreurs commises par ses auxiliaires.

Quand le Directeur de l'Enregistrement a reçu le dossier, il le confie à des jurisconsultes attachés à son bureau et connus sous le nom de maîtres des titres, qui ont pour seule mission d'examiner les titres avec autant de soin qu'ils le feraient s'ils avaient à acheter le domaine pour leur propre compte.

Ces fonctionnaires vérifient si la description de l'immeuble remplit des conditions de clarté et de validité suffisantes, si les titres de propriété paraissent indiscutables, si aucune action en éviction n'est à redouter et donnent leur avis au Directeur de l'Enregistrement.

C'est celui-ci qui décide. Les titres du propriétaire ne lui paraissent-ils pas suffisamment établis ? La demande est rejetée. Le demandeur n'a que le droit d'exiger que le Directeur de l'enregistrement donne, par écrit, les motifs de son refus, et, si ces motifs ne lui paraissent pas bons, il peut l'assigner devant le tribunal, pour faire prononcer l'admission d'office. Les pouvoirs du Directeur sont, on le voit, non seulement administratifs, mais judiciaires : il donne l'authenticité aux documents qu'il signe, veille aux intérêts de la couronne et des incapables, appelle, en cas de besoin, les citoyens en témoignage devant lui, sous peine d'une amende qui peut s'élever à 100 livres, défère le serment et provoque l'avis de la Cour.

Les titres paraissent-ils irréprochables ? les maîtres des titres donnent un avis conforme au Directeur de l'enregistrement et lui indiquent seulement quelles sont les personnes qu'il convient d'aviser et les délais qu'il convient d'observer.

Le Directeur fait alors publier la demande dans la *Gazette officielle de la colonie*, dans la *Gazette de Londres* et dans les feuilles officielles des autres colonies d'Australie. Il envoie, de plus, des avertissements nominatifs à toutes les personnes plus ou moins intéressées et, d'ordinaire, aux propriétaires voisins, pour leur signifier que si dans un certain délai, qui ne peut être moindre de deux mois ni dépasser trois ans, il n'y a pas d'opposition, le domaine sera placé définitivement sous le régime du Real Property Act, et le titulaire en deviendra propriétaire incommutable. La preuve que la personne intéressée a eu connaissance de la demande et n'a pas fait opposition dans les délais fixés rend non recevable tout recours ultérieur de celle-ci, soit contre le bénéficiaire de l'immatriculation, soit contre le fonds d'assurances.

En tous cas, le Directeur de l'enregistrement doit faire placer un exemplaire de la demande dans un endroit apparent de son bureau et dans les autres endroits jugés convenables.

L'opposition est notifiée par écrit entre les mains du Directeur, qui, dès sa réception, la notifie, à son tour, au demandeur. Elle est périmée trois mois après sa notification au bureau, si l'opposant ne justifie pas qu'il a, pendant ce délai, fait les diligences nécessaires, devant le tribunal compétent, pour établir ses droits. L'opposition régulièrement notifiée suspend toute procédure d'immatriculation jusqu'à ce que mainlevée en ait été donnée ou jusqu'à décision de la Cour compétente.

Les délais sont-ils expirés sans qu'aucune opposition se soit produite, ou le demandeur a-t-il rapporté main-

levée des oppositions qui avaient pu se produire? il ne reste plus qu'à procéder à l'immatriculation.

Le Directeur de l'enregistrement rédige deux certificats parfaitement identiques. Dans chacun, il fait la description de l'immeuble, non seulement en se référant au plan annexé au dossier, mais en reproduisant le plan en marge du certificat. Il doit dire s'il s'agit d'un droit de propriété complet ou limité, si ce certificat a été délivré par une personne capable ou incapable, et, au verso de la feuille, il doit inscrire toutes les charges, hypothèques, baux, etc., qui peuvent grever la terre. Il doit avoir le soin de laisser une place suffisante pour mentionner ultérieurement tous les actes qui peuvent intéresser cet immeuble.

CERTIFICAT DE TITRE

Livre-Registre

Vol. V, folio 13.

AUSTRALIE (*Armes royales*) DU SUD

Conformément à l'acte de vente n° 560, en date du 15 janvier 1859, signé par John Adams et William Smith, John Adams, d'Adélaïde, négociant, est investi d'un droit de pleine propriété, soumis néanmoins à tous les droits réels et charges diverses qui sont indiqués au verso de ce titre, sur une terre située dans le Hunfred de Clare, comté de Clare, constituant la portion sud-ouest de la section numérotée 136 dans ledit Hunfred, et formée en tirant une ligne de l'angle nord-est à l'angle sud-ouest de ladite section, laquelle terre est d'une contenance de 500 acres, un peu plus ou un peu moins, et bornée ainsi qu'il apparaît sur le plan dessiné sur la marge ci-contre et marquée d'un trait fort; ladite section, numérotée 136, est représentée sur la carte publique dudit Hunfred, déposée au bureau de l'Arpenteur général.

Cette terre avait été concédée originairement le 21 août 1858, sous la signature et le sceau de sir Richard Grover Mac Donnell, gouverneur en chef de ladite province, au susdit John Adams, ainsi qu'il résulte du Land Grant, vol. V, folio 7, maintenant annulé.

En foi de quoi j'ai signé de mon nom et apposé mon sceau le seize janvier dix-huit cent cinquante-neuf.

*Le Registrar General.*

Signé, scellé et délivré le 16 janvier 1859, en présence de

W. B. T. A.

(*Ici le plan de la terre.*)

Le premier de ces certificats est aussitôt placé par le Directeur de l'enregistrement sous la couverture mobile qui lui sert de Livre-Registre. C'est le *feuillet* qui est conservé par l'Administration.

Le second est remis au propriétaire comme pièce justificative de son droit. C'est le *certificat de titre* proprement dit.

Tout certificat de titre dûment signé et scellé du Directeur de l'enregistrement, dit l'article 23, fera foi en justice de son contenu et de son immatriculation, et fera preuve que la personne qui y est dénommée est réellement investie des droits qui y sont spécifiés.

Afin de mieux assurer cette conformité et d'économiser les frais de copie, on a recours à la reproduction photographique :

Cette rédaction en duplicata est la disposition fondamentale du système. Pourquoi, direz-vous, ne pas se contenter, pour établir la propriété, de la formalité de l'enregistrement, comme on le fait en Prusse ? — Parce que la remise entre les mains du propriétaire d'un titre qui est véritablement la représentation de l'immeuble facilite les transactions à un degré qu'on peut imaginer, mais dont nous nous rendrons encore mieux compte tout à l'heure. Quand la propriété n'est constatée que sur un registre, il faut toujours se livrer à des recherches. Grâce à son certificat de titre signé et scellé, le propriétaire porte sa terre dans sa poche et en dispose en un tour de main. La mobilisation de la propriété foncière, imparfaitement réalisée dans la Grundshudbrief prussienne, qui représente non pas la terre, mais la dette foncière, est absolue dans le certificat australien. On ne peut en nier la merveilleuse clarté. Faisant allusion aux droits énormes d'enregistrement qui, dans la plupart des pays, prélèvent à chaque mutation

une fraction de la valeur de l'immeuble, Robert Torrens disait :

Le titre de propriété, même excellent, est semblable à un lingot d'or. Il faut à chaque transfert le peser et l'essayer, et, pour cela, en enlever un morceau. Mais, une fois qu'il a passé par l'Hôtel des Monnaies, ce lingot, devenu monnaie légale, peut passer de mains en mains sans détérioration et sans perte de temps. L'enregistrement et la délivrance du titre sont l'équivalent de la frappe de la monnaie.

A ce point de vue, la réforme accomplie par le Real Property Act ne saurait être trop admirée. C'est une victoire considérable remportée sur le fisc, un gage de grandeur et de prospérité pour les colonies australiennes.

Pourquoi alors, peuvent dire d'autres critiques, puisque ce certificat présente tant d'avantages, ne pas s'en contenter, et à quoi bon recourir à la formalité d'une immatriculation sur le Livre-Registre ? — Parce que le droit de propriété foncière serait vraiment trop précaire s'il ne reposait absolument que sur une feuille de papier : on peut craindre les désordres qui doivent résulter du vol d'un certificat de titre ; la signature d'un faussaire suffit à exproprier d'une manière irrévocable le véritable propriétaire, reproche que l'on peut d'ailleurs adresser à tous les titres, si nombreux de nos jours, qui représentent une valeur mobilière. L'inscription sur le livre-registre confié aux soins d'un fonctionnaire public répond donc à une nécessité urgente.

Cette rédaction en double a encore l'avantage de permettre la reconstitution du registre en cas de destruction, grâce aux certificats.

Du jour où le propriétaire a vu son titre immatriculé et a reçu son certificat, son droit est désormais inattaquable et placé sous la garantie de l'État. Si, en effet, l'Administration de l'Enregistrement, malgré les précautions qu'elle a dû prendre et que nous avons indiquées,

s'est trompée et n'a pas enregistré le véritable propriétaire, ce sera tant pis pour ce véritable propriétaire et tant pis aussi pour elle. Tant pis pour le véritable propriétaire, car il se trouve dépouillé de toute action en revendication et ne pourra exercer qu'une action en dommages et intérêts. Tant pis pour l'Administration, car c'est elle qui devra payer ces dommages et intérêts. Afin toutefois de garantir l'État contre les conséquences pécuniaires de ces erreurs, le législateur a pris la précaution de constituer un *fonds d'assurance* et a fixé à 2 pour 1000 sur la valeur de la terre le droit qui devrait être payé par quiconque veut mettre sa terre sous le régime de Real Property Act. L'expérience a prouvé que cette somme modique était non seulement suffisante, mais même très exagérée. En fait, il est extrêmement rare que l'action en responsabilité soit exercée, et le fonds d'assurance s'accumule en Australie sans être utilisé, prévenant ainsi tous les risques.

Le propriétaire qui a en main son certificat de titre n'a donc à s'inquiéter de rien pour le passé et ceux qui traitent avec lui comme acquéreurs ou prêteurs sur hypothèque n'ont pas à s'en inquiéter davantage. La sécurité est complète pour le propriétaire comme pour les tiers, et c'est là, on le sait, le grand desideratum de toute organisation foncière, de tout régime hypothécaire. Cette sécurité est obtenue, comme en Prusse, au prix d'un sacrifice douloureux, le sacrifice des droits de ceux qui pouvaient avoir des réclamations légitimes à exercer sur l'immeuble et qui se trouvent dépossédés par une inscription de quelques lignes sur un registre, le sacrifice de la maxime romaine *nemo plus ad alium transferre potest quam ipse habet*.

Robert Torrens pensait, comme les docteurs berlinois, que les nécessités du crédit pouvaient faire violence aux principes : d'une part, il paraît bien difficile que l'ayant

droit n'ait pas à se reprocher une grande négligence et, d'autre part, un intérêt privé ne doit pas tenir en échec l'intérêt public, qui est constitué, en somme, par des millions d'intérêts particuliers. La force probante du livre-registre ne comporte que deux exceptions : 1<sup>o</sup> dans le cas où l'enregistrement aurait été obtenu par fraude, il ne pourrait plus couvrir celui qui s'en serait fait un instrument de spoliation, et le véritable propriétaire conserverait son action en revendication ; 2<sup>o</sup> dans le cas où il y aurait eu erreur dans le bornage. Dans ces deux cas, l'action en revendication s'éteint par une prescription de six ans.

## *II. Transferts*

Si un propriétaire, détenteur d'un certificat de titre, désire vendre la totalité du terrain qui en est l'objet, il remplit une formule imprimée. Il peut faire lui-même ses affaires sans recourir au ministère d'un notaire ou d'un homme d'affaires. Il suffira à un homme de savoir faire une règle de trois, répétait Torrens, pour pouvoir désormais gérer lui-même ses affaires.

Le propriétaire remplit à la main les blancs, appose sa signature et la fait certifier par un témoin. Il joint à cet acte de transfert son certificat de titre et envoie le tout au Directeur de l'enregistrement. Le Directeur de l'enregistrement ouvre son registre au folio relatif à l'immeuble, et inscrit sur ce folio matricule la vente avec le nom de l'acheteur, le prix et autres circonstances essentielles. Il a soin d'écrire aussi la date et l'heure de cette inscription : le tout ne constitue qu'une très courte annotation en quelques lignes.

Sur le dos du certificat de propriété qui lui a été retourné par le précédent propriétaire, le Directeur de l'enregistrement reproduit les mêmes mentions et, ceci fait, annule ce certificat par un timbre d'annulation et le

classe au dossier. Puis, il rédige un nouveau certificat contenant les mêmes indications que le certificat originaire, sauf le changement de nom, et le remet au nouveau propriétaire.

Si le propriétaire ne veut vendre qu'une partie de l'immeuble, les choses sont un peu plus compliquées. En ce cas, le Directeur de l'enregistrement ouvre un nouveau compte à ce nouveau domaine ou à la nouvelle parcelle qui se trouve ainsi prendre naissance, c'est-à-dire qu'il l'inscrit sur un folio spécial du registre avec le plan modifié. Il délivre à l'acquéreur, comme tout à l'heure, un nouveau certificat reproduisant fidèlement le nouveau folio matricule avec le nouveau plan en marge. Quant à l'aliénateur *pro parte*, il lui offre, à son choix, ou de lui prendre son ancien certificat, sur lequel, se trouveront inscrites les modifications que vient de subir l'immeuble, ou de lui délivrer un titre nouveau sur lequel figurera seulement la portion restante.

On voit que le trait caractéristique du transfert c'est la délivrance d'un nouveau titre destiné à remplacer l'ancien. C'est là un point qui a été souvent mal compris. On ne cesse pas de dire que le certificat de propriété est un titre qui passe de main en main par endossement, comme la lettre de change. Cette affirmation a été reproduite et est répétée encore tous les jours d'une façon si persistante par les hommes les plus écoutés, que nous croyons devoir citer ici les textes.

Article 49. — Si la vente a pour objet une transmission de pleine propriété... le vendeur devra joindre à l'acte de transfert son certificat de titre. Le Directeur de l'enregistrement l'*annulera en tout* ou en partie, suivant qu'il s'agira de transférer la totalité ou une partie de l'immeuble.

Article 50. — *Il délivrera à l'acquéreur... un nouveau certificat de titre* afférent à l'immeuble ou à la portion d'immeuble mentionnée dans l'acte de transfert. Chaque certificat de titre nouveau se référera à la concession originaire et à l'acte de transfert.

Assurément le comble de la simplicité consisterait à faire passer le certificat de main en main par simple endossement ; mais ce n'est point ainsi que Torrens l'avait compris, et il est fort intéressant de remarquer quel avait été le développement de son idée sur ce point. Il avait été violemment frappé du contraste que présentaient, dans les colonies australiennes, deux catégories de propriétaires : ceux qui tenaient leur droit de la Couronne, en vertu d'une concession, et ceux qui tenaient leur droit d'un acte privé, vente, testament, etc. Autant la situation des premiers était simple et liquide, autant la situation des seconds était souvent obscure et compliquée. Il fut dès lors amené à se demander si le meilleur moyen d'introduire la simplicité et la sécurité dans les transactions immobilières ne serait pas tout simplement de faire rentrer tous les propriétaires dans la même catégorie, c'est-à-dire de les considérer tous comme concessionnaires directs de la Couronne, de l'État. Il suffisait pour cela d'imaginer qu'à chaque mutation la terre fût censée revenir entre les mains de l'État, qui la concéderait directement au nouveau titulaire.

Quand l'acheteur d'une terre publique voudra la vendre, disait Torrens aux électeurs d'Adélaïde, le Directeur de l'Enregistrement devra annuler le titre originaire et délivrer à l'acquéreur un titre tout nouveau émanant directement de la Couronne, comme le premier. Cela coupera court à toutes les difficultés qui sont inévitables aujourd'hui pour retrouver le titre originaire à travers la succession inextricable des acheteurs et, au lieu d'avoir à fouiller dans une montagne de papiers, nous n'aurons affaire qu'à un document simple, qui n'en sera pas moins absolument valide et indiscutable, puisqu'il ne différera en rien du titre de concession originaire.

Cette fiction en vertu de laquelle, à chaque mutation, l'État recouvre la propriété de la terre pour en investir le nouvel acquéreur, ne paraissait pas aussi étrange à des Anglo-Saxons qu'on pourrait l'imaginer, puisqu'aujour-

d'hui encore il est de principe, dans le droit anglais, que le domaine éminent du sol appartient à la Couronne et que les propriétaires n'en sont que des concessionnaires à titre gracieux. Bien loin de répondre à la théorie collectiviste de la nationalisation du sol, cette fiction n'avait d'autre but que de mieux asseoir la propriété foncière, en lui constituant un état civil simple et clair, en faisant en quelque sorte, à chaque mutation, table rase du passé. Plus de ces accumulations de titres qui rendent les vérifications si odieuses et si dangereuses dans les pays germaniques. Un seul titre, toujours à jour, suffit pour mettre sous les yeux des intéressés tous les renseignements désirables.

L'acquéreur, une fois muni de son titre, a une sécurité égale à celle dont jouissait le titulaire original après avoir fait enregistrer son titre, c'est-à-dire absolue. Il n'a, en effet, aucune incertitude sur la légitimité des droits de son auteur, puisque celui-ci est inscrit comme véritable propriétaire et que, d'ailleurs, cette inscription même, fût-elle erronée, toute action en revendication de la part d'un propriétaire dépossédé n'en serait pas moins écartée. Il n'a pas d'incertitude sur la valeur des charges qui peuvent grever sa nouvelle propriété, car il lui a suffi de jeter un coup d'œil sur le certificat de son vendeur pour prendre connaissance de toutes les hypothèques, servitudes ou baux qui pourraient peser sur l'immeuble, et si, par hasard, quelqu'une ne figurait pas sur ce titre et sur le folio matricule, elle serait non avenue ; il n'aurait donc pas à en tenir compte. Alors même que son auteur aurait obtenu ces immatriculations par fraude, ce qui le rendrait passible lui et ses héritiers de l'action en revendication, le tiers acquéreur de bonne foi n'aurait pas à s'en inquiéter ; il est toujours couvert. Ajoutons que le vendeur n'a jamais le droit de rétion pour défaut de paiement du prix.

Dans le cas de mutation par décès, l'héritier ou le légat-

taire devra adresser une déclaration au Directeur de l'Enregistrement, avec l'attestation d'un juge de paix. Il y joindra le testament ou les lettres d'envoi en possession ou tout document propre à prouver sa qualité. Le Directeur de l'Enregistrement fera mettre des annonces dans les journaux, et si, au bout d'un mois, il n'a reçu aucune opposition, il inscrira l'héritier ou le légataire au lieu et place du *de cujus* et lui délivrera un nouveau certificat à son nom. La loi australienne est muette sur le cas de partage, mais on conclut des dispositions précédentes qu'il faut, en ce cas, dresser de nouveaux plans et délivrer à chacun des copartageants un nouveau certificat.

### *III. Système hypothécaire*

Quand un propriétaire qui a mis sa terre sous le régime du Real Property Act veut l'hypothéquer et qu'il se trouve un prêteur de deniers, il va chercher parmi les formules imprimées dont nous avons déjà parlé celle qui sert au contrat d'hypothèque ; il en remplit les blancs, c'est-à-dire il y inscrit les noms des parties, la somme prêtée, le terme pour le paiement ; il signe et fait certifier sa signature par un témoin. Il joint à cet acte son certificat et envoie le tout au Directeur de l'enregistrement. Celui-ci inscrit ces mentions sur le registre, au folio matricule de l'immeuble ; il a soin d'inscrire aussi la date et l'heure de l'inscription. — Il reproduit, comme toujours, les mêmes mentions au dos du certificat de propriété et le renvoie à son propriétaire. — Il reproduit aussi la mention de l'enregistrement, avec la date et l'heure de l'inscription sur le dos de l'acte d'hypothèque et le renvoie au créancier.

Et voilà l'hypothèque constituée.

Le jour où le propriétaire se sera libéré et voudra obtenir mainlevée de l'hypothèque, il fera signer par le

créancier une décharge au dos de l'acte d'hypothèque et fera certifier cette signature par un témoin ; il enverra cet acte, en y joignant comme toujours son certificat de propriété, au Directeur de l'enregistrement. Celui-ci mentionnera la décharge sur le folio matricule de son registre, reproduira la même mention au dos du certificat de propriété, qu'il retournera au propriétaire, et frappera l'acte hypothécaire d'un timbre d'annulation. Si le certificat est trop surchargé par suite d'inscriptions et de radiations successives d'hypothèques, baux, etc., le titulaire pourra faire remplacer le titre ancien par un titre neuf et débarrassé de ces droits défunts, et, au besoin, le Directeur de l'enregistrement pourra lui imposer d'office ce remplacement.

Si le créancier hypothécaire veut céder son hypothèque, il peut le faire soit par un acte de transfert, en recourant à la formule imprimée, soit tout simplement par un endossement au dos de l'acte hypothécaire, en faisant certifier sa signature par un témoin. Cet acte devra être envoyé au Directeur de l'enregistrement, qui inscrira le transfert sur le folio matricule du registre et constatera aussi sur l'acte hypothécaire que le transfert a été enregistré à cette date. Si le certificat de propriété lui est présenté, le Directeur de l'enregistrement mentionnera aussi le transfert sur ce certificat. Toutefois, cette dernière formalité n'est pas indispensable. Ce certificat est, en effet, entre les mains du propriétaire, et il ne saurait dépendre de la mauvaise volonté de celui-ci, en refusant la production de son titre, de rendre impossible le transfert de l'hypothèque. Mais il en résulte un inconvénient : c'est qu'il ne sera pas toujours possible, sur le vu du certificat de propriété, de savoir quelle est la personne qui s'est fait céder le droit d'hypothèque et qui par conséquent en est titulaire à un moment donné.

Robert Torrens était très fier de la façon dont il avait

organisé son système hypothécaire ; il en avait le droit, en prenant pour terme de comparaison la législation anglaise, qui oblige le propriétaire qui veut emprunter ou hypothéquer à transférer la propriété de sa terre au prêteur de deniers.

Dans la pratique, le plus souvent, le prêteur sur hypothèque ne se donne pas la peine de faire enregistrer une hypothèque ; il se borne à se faire donner en gage le certificat de propriété de son débiteur, bien assuré de cette façon que le débiteur ne peut rien faire à son détriment, ou, s'il veut avoir une sécurité absolue, il adresse au Directeur de l'enregistrement une opposition à toute aliénation ou toute constitution de droit réel sur l'immeuble qu'il désigne. Le Directeur de l'enregistrement inscrit cette opposition à l'encre rouge sur le folio matricule de cet immeuble. Et, s'il arrivait que le propriétaire voulût aliéner cet immeuble ou le grever d'autres hypothèques, le Directeur de l'enregistrement ne le permettrait pas avant d'en avoir donné avis au créancier opposant, qui alors serait toujours à temps à faire enregistrer son hypothèque.

Si même le prêt n'est pas à long terme, il est vraiment superflu de faire un contrat d'hypothèque. La remise du certificat de propriété entre les mains du prêteur équivaut à un véritable gage et lui procure la même sécurité.

Les formalités observées par la constitution d'hypothèque demeurent à peu près les mêmes pour les diverses charges qui peuvent grever un immeuble, et qui sont nombreuses dans la législation anglaise. Notons seulement que les baux, dès que leur durée dépasse un an, sont soumis aux mêmes règles. Le bail, rédigé comme d'ordinaire sur une formule imprimée, est envoyé au Directeur de l'enregistrement en même temps que le certificat de propriété du bailleur : le Directeur de l'enregistrement inscrit les mentions essentielles du bail,

comme toujours, et sur le registre matrice et au dos du certificat de propriété.

Si le bail vient à finir par l'arrivée du terme convenu, rien de particulier à faire ; les tiers en ce cas sont suffisamment renseignés par la date du bail inscrite sur le certificat et sur le registre. Mais, s'il vient à finir par une résiliation, il faut que le Directeur de l'enregistrement mentionne la résiliation sur le certificat et sur le registre, et qu'il frappe l'acte du bail d'un timbre d'annulation.

Établir la sécurité à la place de l'insécurité, réduire les frais et les délais, substituer la clarté et la brièveté au verbiage et à l'obscurité, simplifier toutes les transactions à un degré tel que toute personne peut être en mesure de faire elle-même ses propres affaires, mettre obstacle à toute une catégorie de fraudes, ramener à leur véritable valeur nombre de propriétés qui se trouvent dépréciées par suite de titres défectueux, voilà ce qu'avait réalisé Robert Torrens dans l'Australie du Sud.

Ce fut une traînée de poudre : la *Nouvelle-Galles du Sud*, *Victoria*, *Queensland*, la *Tasmanie*, la *Nouvelle-Zélande*, les *Iles Fidji*, la *Colombie britannique* et l'*État d'Iowa* prirent modèle sur l'Australie du Sud ; *Singapour* a rendu le *Real Property Act* obligatoire. Au *Canada*, il est à l'étude. Si ce mouvement continue, il est permis de prévoir le jour où le système Torrens aura gagné successivement tous les pays anglo-saxons. Il ne rencontra d'obstacle sérieux qu'en Angleterre.

## § 2. Angleterre

Il n'y a pas de pays où la preuve de la propriété soit plus difficile qu'en Angleterre. Si un propriétaire anglais vous propose de vous vendre une maison, le point capital pour vous c'est de savoir s'il a le droit de la vendre. Le

fait qu'il l'occupe ne prouve rien, car il peut occuper simplement en vertu d'un long bail, il peut n'en être propriétaire que pour la vie, il peut l'avoir engagée pour une grande partie de sa valeur. Il ne vous servira à rien non plus de savoir qu'il a acheté la maison et qu'il en a payé le prix, — car il peut la tenir de quelqu'un qui n'avait pas le droit de la vendre. Le seul moyen que vous ayiez à votre disposition pour vous mettre au courant, c'est d'obtenir la communication de tous les documents qui sont de nature à établir le passage de l'immeuble de main en main par une chaîne dans laquelle aucun chaînon ne doit faire défaut. Si vous réussissez dans cette recherche, vous avez la preuve de la propriété. Mais, en l'absence d'un registre officiel des titres de propriété, il vous sera souvent impossible de réunir tous les chaînons et vous n'aurez alors de la validité de votre acquisition d'autre garantie que la parole de votre homme d'affaires.

En 1863, Robert Torrens vint en Angleterre pour essayer d'y établir son système. Certes, les sympathies ne lui firent pas défaut, surtout en Irlande. Dans ce pays, la publicité avait été introduite depuis longtemps, moins par une raison d'intérêt public que comme sanction de la triste loi qui fermait aux catholiques l'accès de la propriété. Une ligue pour l'enregistrement des titres fut fondée et, en 1865, une loi fut votée qui mettait en vigueur les principales dispositions du système Torrens. En Angleterre, deux lois successives eurent le même objet et une troisième est en projet.

La première, l'Act de lord Westbury de 1862, doit être rendue responsable pour une large part du discrédit prolongé dans lequel est tombé ce système aux yeux de tous les hommes d'affaires anglais. Cette loi permettait à tout propriétaire de faire enregistrer son titre et de se faire inscrire sur un registre public. Celui qui voulait faire placer son titre dans le registre était tenu de présenter

au registrar un titre remontant au moins à soixante ans. Il fallait, de plus, un plan de la propriété qui devait être dressé par un agent officiel, portant indication de limites ; et, pour garantir l'exactitude de ces limites, il était indispensable d'en donner avis aux propriétaires circonvoisins : lorsque l'arpenteur public ferait le plan du domaine, le propriétaire et les propriétaires voisins pourraient ainsi le surveiller contradictoirement ; si quelque parcelle était contestée, le fait devrait être constaté sur le titre lui-même.

Cette procédure était très coûteuse. Depuis longtemps, les difficultés de forme étaient évitées à l'aide de réserves expresses qui avaient pour effet d'enlever à l'acheteur le droit de réclamer la preuve complète. La loi Westbury entraînait des frais considérables pour des difficultés de forme qui, dans les ventes ordinaires, sont facilement évitées. Dans les ventes ordinaires, il n'est pas nécessaire de dresser un plan authentique, de procéder à une délimitation, de mettre en cause les propriétaires circonvoisins et d'établir un débat contradictoire à propos des bornes. Autant de dépenses et d'embarras considérables et, pour la plus grande partie, inutiles. De 1862 à 1875, le registre foncier ne reçut que 420 titres de propriété.

Ceux qui avaient pris cette réforme à cœur ne se tinrent pas pour battus. Ils virent dans l'échec de l'Act Westbury simplement la preuve que le système d'enregistrement ne pourrait devenir populaire qu'après les modifications suivantes :

1<sup>o</sup> Rendre plus aisée la première opération d'enregistrement de la terre ;

2<sup>o</sup> Supprimer, par un biais quelconque, les exigences relatives aux limites ;

3<sup>o</sup> Délivrer un certificat de titre qui puisse servir à la vente, sans qu'il soit nécessaire de se référer à aucun

autre document et sans qu'aucune mention ne figure sur le registre ;

4° Publier des modèles officiels de contrats de vente et d'hypothèque dont l'emploi serait seul autorisé à l'exclusion de tous autres ;

5° Rendre moins coûteuses et moins compliquées les opérations relatives à la levée des plans pour les ventes de lots.

C'est pour répondre à tous ces desiderata que lord Cairns fit passer, en 1875, la loi qui porte son nom. Il semble que cette liste devait suffire à parer à beaucoup d'inconvénients. Malheureusement toutes ces améliorations ne réussirent pas à surmonter une difficulté initiale, qu'il fallut bien reconnaître comme insurmontable : le discrédit irrémédiable dans lequel l'idée même de registre foncier était tombée auprès de tous les hommes de métier ; il n'y a pas d'exagération à affirmer qu'en 1875 on aurait à peine trouvé un seul homme de loi dans le royaume qui n'eût personnellement quelque grief, ou qui n'eût entendu formuler maintes plaintes contre l'Act de 1862, et qui ne fût animé de sentiments hostiles contre tout système d'enregistrement des titres, sous n'importe quelle forme. La seule chance de faire réussir la loi nouvelle eût été d'en confier l'application hardiment, au moins pour quelque temps, aux propriétaires eux-mêmes.

Cependant les émigrants de retour des colonies, les hommes d'affaires qui avaient eu l'occasion de recourir aux lois coloniales sur le transfert des terres, avaient formé peu à peu le noyau d'un véritable parti, qui réussit à présenter au Parlement, dans trois sessions successives, un bill sur le transfert de la propriété foncière, dont le but était d'amender l'Act de lord Cairns.

L'immatriculation sera obligatoire ; elle n'aura lieu dans chaque district qu'à partir du jour fixé par la reine,

au fur et à mesure des transferts. La tenue des registres est confiée à une administration spéciale, le *Land transfer Board and office*, sous la direction d'un Directeur de l'enregistrement. La partie qui requiert inscription doit présenter ses titres, un plan, l'énumération des charges et la mention des réserves et clauses résolutives. Après l'immatriculation, remise est faite d'un certificat foncier qui constitue le titre unique de la propriété immobilière. Ce titre ne devient incommutable qu'après une homologation prononcée à la suite d'une requête adressée au Directeur. Celui-ci donne avis de la requête par des affiches, des annonces et par notification aux parties. Ce n'est que cinq ans après, et à défaut de toute opposition, que le titre foncier est enregistré et confirmé sur le registre et devient inattaquable. Il rend impossible toute action et toute prescription. Si l'inscription a été obtenue par fraude, le propriétaire véritable sera indemnisé ou remboursé par la caisse d'assurances. Cette formalité de l'inscription sur les registres fonciers est exigée pour tout acte constitutif ou attributif de droit réel. Le transfert s'effectue aussi simplement que le comporte ce régime : la cession est enregistrée au livre foncier et le Directeur délivre un nouveau certificat qui annule le précédent. Les charges foncières sont également inscrites et le titulaire reçoit un certificat spécial. Le rang est déterminé par l'ordre des inscriptions.

Ce projet offre des différences avec le système australien.

Tout d'abord l'immatriculation n'est plus facultative. De plus, ce n'est pas la demande qui est publiée et notifiée, c'est la requête en confirmation du titre délivré par le Directeur. En Australie, on sait que l'immatriculation prouve d'une manière absolue le droit du propriétaire ; en Angleterre, l'enregistrement au livre foncier ne devient inattaquable que dans un délai de cinq ans. D'un

autre côté, le titre n'a d'effet qu'à l'égard des tiers et non entre parties, ce qui fait que l'action en revendication peut toujours être intentée. Enfin, nous trouvons deux espèces d'enregistrement : l'inscription à titre absolu et l'inscription à titre restreint pour celui qui ne justifie pas d'un droit exclusif.

Sur tous ces points, le système anglais est inférieur. Pourquoi prolonger pendant cinq ans cette purge des droits préexistants, du moment que les tiers sont suffisamment sauvegardés par une large publicité préalable ? Cela prolonge l'incertitude de la propriété. Enfin l'article 29 porte que :

Tout propriétaire à titre possessoire peut requérir son inscription en vue de rendre son titre définitif après le délai de cinq ans.

Donc l'homologation reste facultative, d'où il résulte que les livres fonciers n'auront qu'une simple portée documentaire sans aucune force probante. En dépit des déformations qu'a subies le système Torrens dans les expériences successives, son échec ne paraît pas définitif et les propriétaires de la métropole finiront par entrer tôt ou tard dans la voie où les précèdent ceux des colonies.

### § 3. Tunisie

La France n'a guère comme possessions coloniales que des territoires déjà occupés par une population indigène qui, de temps immémorial, possède le sol et le cultive, et c'est là un terrain beaucoup moins favorable pour y implanter l'Act Torrens, d'autant moins favorable qu'il n'y a pas lieu d'espérer qu'une population généralement illettrée puisse goûter beaucoup un système qui repose tout entier sur la foi due à l'écriture. Cependant en y regardant de plus près, on peut remarquer certaines cir-

constances propres à favoriser l'application du système. D'abord, la fiction légale sur laquelle Torrens faisait reposer son système; à savoir une sorte d'investiture accordée par l'État, se trouve là une réalité. Le terre est censée appartenir plus ou moins au souverain. Et, si la propriété individuelle n'est pas encore complètement sortie de l'état collectif et ne repose que sur une possession plus ou moins vague et précaire, l'application du système Torrens est un puissant moyen de la dégager de cet état d'indétermination dans lequel elle flotte encore et de la rendre mobile et disponible.

En Tunisie, l'Act Torrens trouvait un terrain d'expérience favorable, attendu que la représentation du sol par un titre transmissible, sur lequel sont mentionnées les mutations successives de la propriété, est depuis longtemps pratiquée par les indigènes sédentaires. Il s'agissait donc simplement de régulariser cette pratique et de supprimer les fraudes auxquelles elle donnait lieu antérieurement, par l'institution d'un registre cadastral non susceptible d'altération, dont les titres ne seraient en quelque sorte que la photographie exacte. Tel a été l'objet de la loi tunisienne du 1<sup>er</sup> juillet 1885. Voici comment les choses se passent : une réquisition d'immatriculation est faite par le propriétaire au conservateur des hypothèques. La réquisition faite par le propriétaire contient le nom, l'élection de domicile, la description générale de l'immeuble et sa situation, les droits réels, s'il en existe, et le nom des ayants droit. A cette réquisition est joint le titre. Le titre en Tunisie est d'une longueur démesurée ; il y a des répétitions étranges et, comme la série des titres doit être transcrite sur le titre lui-même, il s'en trouve qui forment un volume. On se borne à la traduction du dernier titre et à des extraits des titres précédents. La traduction est faite par expert assermenté.

Dans les dix jours qui suivent la réquisition, a lieu une

insertion à l'*Officiel tunisien*. Cette insertion est transmise immédiatement au juge de paix et au caïd. Le juge de paix la fait afficher dans sa salle d'audience ; le caïd la fait lire sur les marchés ; il est indiqué qu'au jour fixé aura lieu le bornage provisoire.

Le bornage provisoire est fait, en présence du requérant, par le caïd, le juge de paix et le géomètre. Le géomètre entend dans sa réquisition le propriétaire et trace sous sa dictée la prétention du demandeur.

Les ayants droit et les voisins ont été convoqués. Les voisins peuvent contester la ligne indiquée par le demandeur et fixer une ligne qui est celle de leurs prétentions.

La contestation est portée devant un tribunal mixte composé d'un président français, de trois juges français et de trois juges tunisiens. Le conservateur des hypothèques reçoit, par le jugement même du tribunal, l'ordre d'immatriculer et l'énumération des droits réels qui pèsent sur l'immeuble. Le conservateur inscrit sur la feuille du registre, qui demeurera le Livre foncier, la description de la propriété en quelques lignes, le nom du propriétaire et les droits réels qui la grèvent, de telle sorte que, le travail achevé, il y a deux feuilles, la feuille du plan et la feuille des droits réels.

La feuille des droits réels est conservée dans le registre des livres fonciers, chez le conservateur, et la feuille du plan est conservée en minute par le chef du service topographique, qui en délivre une copie au conservateur.

Le propriétaire reçoit une copie authentique de la feuille du Livre foncier qui le concerne et une copie authentique du plan.

On indique avec le plus grand soin sur le Livre foncier à qui ont été délivrées la ou les copies ; car il peut y avoir plusieurs ayants droit, la propriété peut être indivise, il peut se rencontrer des conditions particulières qui motivent l'expédition d'une seconde copie.

Si, par la suite, une hypothèque est consentie, elle est immédiatement inscrite par le conservateur de la propriété foncière à la suite des indications du Livre foncier, et il se préoccupe de faire revenir entre ses mains la première et la seconde copie pour y inscrire la mention similaire. Ce travail se fait avec une simplicité et un ordre parfaits.

En 1886, 23 propriétés ont été immatriculées.

En 1887, 14      —      —      —

En 1888, 33      —      —      —

En 1889, 29      —      —      —

Depuis 1890, le mouvement s'est sensiblement accentué. Toute propriété immatriculée est, d'une façon définitive, sous l'empire de la compétence française ; il n'y a plus à redouter pour elle les difficultés de procédure du tribunal religieux de Tunis. Les livres fonciers sont devenus la condition même du crédit pour les propriétaires.

L'innovation de la loi tunisienne paraît cependant défectueuse au point de vue de la compétence. Le tribunal spécial chargé de statuer sur les demandes d'immatriculation ne peut le faire qu'autant qu'il ne se produit pas d'oppositions ou qu'il ne les juge pas recevables ; si tel n'est pas le cas, il ne peut statuer lui-même et doit renvoyer le demandeur et les contradicteurs devant la juridiction de droit commun. C'est une grande complication. Et, si les pouvoirs du tribunal paraissent insuffisants à cet égard, par contre, ils sont exorbitants à un autre point de vue, car le tribunal peut écarter par une décision non seulement sans appel, mais même *non motivée*, les oppositions qui viendraient à se produire. D'autre part, ce tribunal, institué pour contrôler l'inscription du droit de propriété, ne fonctionne pas quand il s'agit de l'inscription des hypothèques ou autres droits. Dans ce cas, le conservateur n'a qu'à enregistrer passivement, comme

chez nous, tout ce qu'on lui présente. La loi lui donne seulement le droit de vérifier l'identité des parties.

#### § 4. Algérie

Dans le voyage que j'ai fait officiellement en 1887, disait M. Édouard Millaud à la sous-commission <sup>1</sup>, je n'ai entendu qu'un vœu : priez le Gouvernement de nous donner l'Act Torrens comme en Tunisie.

Le moment paraissait particulièrement opportun pour l'application du système. La propriété foncière était encore dans un état d'indétermination très nuisible au développement de la colonisation et dont on s'efforçait à grand-peine et à grands frais de la dégager.

En vertu de la loi du 26 juillet 1873, l'Administration procédait à la délimitation des propriétés; à la suite d'enquêtes contradictoires faites sur les lieux et présentant le plus de garanties possible (ce qui ne voulait pas beaucoup dire) elle dressait des plans et délivrait à chaque ayant droit un titre qui constituait le point de départ d'une propriété dégagée désormais de tous les droits réels qui n'auraient pas été révélés en temps utile. Pourquoi, dès lors, l'Administration ne délivrerait-elle pas ces titres dans les formes exigées par la loi australienne? Pourquoi ne pas les rédiger en double expédition dont l'une serait délivrée au propriétaire, et l'autre déposée à la Conservation pour constituer le livre foncier?

En effet, l'Administration avait beau prendre la peine de se charger elle-même de délivrer des titres de propriété, avec tout le soin possible, comme elle abandonnait ensuite cette propriété au droit commun, celle-ci ne tarda pas à retomber, après quelques mutations, dans le chaos d'où on l'avait fait sortir. Elle avait beau prescrire les mesures

<sup>1</sup> Fascicule 2, page 531.

de publicité de notre Code, inscription et transcription, comme cette publicité est organisée par nom de personnes et non par nom d'immeubles, et qu'en Algérie tous les indigènes portent les mêmes noms, malgré les efforts qu'on fait pour leur imposer un état civil, il n'y aurait ni publicité sérieuse, ni vérification possible. Le système des livres fonciers, qui fait de chaque immeuble une individualité juridique distincte de celle du propriétaire, apparaissait comme le meilleur, sinon le seul remède.

M. Tirman, gouverneur général, fit élaborer en 1886 un projet qui a été remanié par la Commission sénatoriale d'étude d'Algérie en 1893<sup>1</sup>.

L'idée fondamentale du projet est la création, au bureau des hypothèques, d'un registre foncier par sections de commune, où seront immatriculés tous les immeubles soumis au nouveau régime. En ce qui concerne les biens-fonds ayant déjà donné lieu aux opérations administratives prévues par la loi du 26 juillet 1873 et les immeubles aliénés par l'État, l'immatriculation ne nécessitera aucune purge préliminaire et sera effectuée sur la seule représentation des titres de propriété établis par le directeur des domaines. Il en sera de même pour l'enregistrement des immeubles urbains ou clos de murs. Mais, à l'égard des propriétés ne rentrant pas dans l'une au l'autre de ces catégories, l'immatriculation devra être précédée d'un bornage du terrain et d'une purge mettant les tiers en demeure de faire valoir leurs droits.

Tout en reproduisant les traits généraux de la procédure usitée en Tunisie, l'immatriculation du projet de loi algérien en diffère notablement sur quelques points. On a vu que la loi tunisienne attribue à un tribunal le soin de statuer sur les demandes d'immatriculation. Le projet de loi algérien dispense les propriétaires fonciers de cette

<sup>1</sup> *Revue algérienne*, 1893, 1<sup>re</sup> partie, page 109.

autorisation préalable ; il n'admet l'intervention des magistrats que dans le cas d'opposition et charge le conservateur lui-même de donner à la requête en immatriculation les suites qu'elle comporte. Il est d'ailleurs à remarquer que le conservateur algérien ne sera pas appelé, comme son collègue de Tunis, à délivrer au requérant le titre de propriété constatant le fait de son immatriculation au livre foncier. Le projet fait consister l'immatriculation dans la transcription pure et simple, sur les registres fonciers, de l'un des doubles du certificat de titre préalablement établi à cette fin par un notaire ou par la direction des domaines. Le conservateur n'aura donc en cette matière qu'un rôle purement passif ; il ne lui appartiendra ni de discuter le titre de propriété produit par le requérant, ni d'exiger des justifications complémentaires, au cas où il éprouverait des doutes sur le bien fondé de la demande d'immatriculation.

La requête en immatriculation devra être accompagnée : 1<sup>o</sup> des deux doubles du titre de propriété ; 2<sup>o</sup> de l'expédition du procès-verbal de bornage ; 3<sup>o</sup> d'une déclaration constatant que le requérant n'est ni marié, ni tuteur, ou, s'il est marié ou tuteur, de l'original des notifications faites à la femme et au subrogé-tuteur ; 4<sup>o</sup> en cas d'existence d'hypothèques ou d'autres droits inscrits, de l'original des significations faites aux créanciers.

Dès lors qu'il sera en présence de ces pièces, le conservateur devra, à l'expiration du délai de trois mois à compter de la publication de la requête en immatriculation, et si aucune opposition ne s'est produite, immatriculer sur le livre foncier le titre de propriété.

En cas d'opposition, le propriétaire assigne l'opposant en mainlevée et l'immatriculation est différée jusqu'à ce que l'opposition ait été levée par un arrangement amiable ou un jugement passé en force de chose jugée.

Le compte ouvert à chaque immeuble comprendra

quatre sections exactement correspondantes à celles du livre prussien, la première contenant la désignation du domaine, la deuxième, les noms du propriétaire immatriculé et de ses successeurs, la troisième les charges foncières, et la quatrième les privilèges et hypothèques.

Un des doubles du titre ayant servi de base à l'immatriculation restera au bureau de la conservation ; l'autre, émargé de la date de l'immatriculation et du numéro du feuillet, sera remis au propriétaire.

Si ce projet n'a pas encore été mis à exécution, c'est principalement à cause de la difficulté qu'on rencontre d'obtenir un plan cadastral complet, ce qui est absolument indispensable pour prévenir les fraudes et les erreurs.

## § 5. — Nouvelle-Calédonie

L'Act Torrens a été institué sous le gouvernement de M. Noël Pardon. Tous les droits sont notés sur un registre ; les droits cessibles font l'objet de la délivrance d'un certificat qui représente le droit et permettra à son porteur de le transférer. Le démembrement de la propriété par une hypothèque correspond à un démembrement du certificat de la propriété par un certificat d'inscription transmissible. Rien de plus simple que ces titres avec leur souche qui n'est autre que le livre foncier.

Quelle est leur force probante ?

Le principe de la publicité exige que, de même que les droits n'existent que par leur inscription, ils ne soient résolus que par des inscriptions contraires. Il fallait, par conséquent, faire inscrire les actions résolutoires, de même qu'on a fait inscrire les droits, et c'est seulement par l'effet de ces actions résolutoires inscrites que ces droits pourront être résolus.

Il est très facile à une personne intéressée à acquérir un droit sur un immeuble d'examiner, sur le folio réel de cet immeuble, quelles sont les causes de résolution auxquelles elle est exposée. Prenons pour exemple un immeuble dont la mutation n'a eu lieu que sous la condition de réméré. Le propriétaire soumis à cette condition de réméré ne pourra transmettre à ses acquéreurs qu'un droit résoluble, si la condition est inscrite au registre. Ainsi les actions dont l'inscription est possible n'ont d'effet sur les droits inscrits que par suite de l'inscription ; s'il arrive qu'une de ces actions n'ait pas été inscrite, elle n'exerce aucun effet sur les droits réels qui sont écrits eux-mêmes au folio.

Mais il y a des actions qui ne peuvent pas être inscrites : ce sont celles dont il est impossible de prévoir l'existence au moment de la constitution du droit, par exemple l'action paulienne, l'action des créanciers d'un failli pour faire annuler les droits constitués dans la période de cessation de paiements.

De même, certaines causes qui vicient les contrats à leur origine n'ont pas pu être connues du conservateur, parce qu'autrement il n'aurait pas enregistré les contrats : ce sont les causes qui naissent du vice du consentement, du vice de la capacité ou de l'interdiction d'acquérir, soit absolue, soit relative à certaines personnes. Il est certain que ces causes n'ont pas pu être notées.

Dans ce cas encore, le principe même de publicité est respecté : c'est-à-dire que, si le contrat est résoluble entre les parties, cette résolution n'a aucun effet sur les droits acquis de bonne foi et à titre onéreux par des tiers qui ont contracté sur la foi du livre foncier. Ces tiers seront, par conséquent, couverts contre les causes de résolution qui n'ont pas été signalées, alors même que ces causes de résolution ne pouvaient pas être signalées.

D'une part, les droits nouveaux qui viennent à être

établis, d'autre part les droits qui viendront à disparaître sont radiés sur le livre foncier et sur le titre.

Le certificat de titre, s'il s'agit d'une hypothèque ou d'un droit réel, se transmet par simple endossement en présence d'un notaire et de deux témoins qui certifient l'identité, la capacité, le consentement des parties, la légitimité de l'acte et de l'obligation. S'il s'agit, au contraire, d'une mutation de propriété, il faudra quelque chose de plus et l'intervention du conservateur sera exigée. Les parties qui voudront aliéner un immeuble renverront au conservateur l'acte même d'aliénation qui contient toutes les indications nécessaires sur l'identité et la capacité des parties, sur l'existence du droit, sur la propriété. Celui-ci fera les vérifications nécessaires, vérifications très complètes, et, si l'existence du droit, si la capacité des parties ne peuvent donner lieu à aucun doute, il opérera lui-même la mutation et donnera au nouvel acquéreur le nouveau certificat, ou le même certificat sur lequel on aura porté cette mention de mutation.

Les mutations de propriétés seront donc ainsi facilitées mais, ce qui est surtout facilité, c'est la transmission des titres hypothécaires, résultat excellent, car les mutations sont d'autant moins fréquentes que la réalisation et la circulation du crédit sont plus faciles.

\* A côté du livre foncier existent deux registres alphabétiques dont le premier donne le nom et l'indication des propriétaires enregistrés, et le second le nom et l'indication des créanciers hypothécaires.

Un quatrième livre est la main-courante sur laquelle on indique les dates de la demande de l'inscription hypothécaire ou de la transcription. L'établissement d'un titre demandant toujours un certain temps, l'inscription aura son effet, non pas du jour où elle sera entrée dans le livre foncier, mais du jour où elle aura été déposée à la conservation. Par ce moyen, quel que soit le temps qui sépare

l'inscription sur le livre des formalités préalables et l'inscription sur le livre foncier, il restera toujours dans les deux livres l'ordre identique qui donnera aux droits leur validité, dans le rang même où ces droits ont été acquis.

On arrive ainsi, avec une facilité assez grande, à déterminer une corrélation exacte entre le livre réel et le répertoire personnel, et à assurer l'inscription des droits dans leur ordre.

La simplicité du système en a fait le succès.

Ce n'est pas, comme en Tunisie, 150 ou 200 inscriptions : c'est 50.000 inscriptions annuelles dont viennent à bout 63 employés.

## § 6. Madagascar

Le système le plus nouveau est celui qui vient d'être adopté par le Gouvernement français, dans le décret du 16 juillet 1897 ayant pour but la réglementation de la propriété foncière à Madagascar<sup>1</sup>.

### *I. Demande d'immatriculation*

Il est institué à Tananarive une conservation de la propriété. Le conservateur est chargé de l'immatriculation, de la constitution des titres de propriété, de la conservation des actes relatifs aux immeubles immatriculés, de l'inscription des droits et charges sur ces immeubles.

L'immatriculation est facultative. Exceptionnellement, elle est obligatoire : 1<sup>o</sup> dans tous les cas de vente, location ou concession de terrains domaniaux ; 2<sup>o</sup> dans tous les cas où des Européens ou assimilés se rendront acquéreurs de biens appartenant à des indigènes. Dans les cas de

<sup>1</sup> *Bulletin des Lois*, 12<sup>e</sup> S., B. 1998, n. 33397.

vente, location ou concession de terrains domaniaux, les intéressés auront un délai de trois ans pour faire immatriculer les immeubles.

Peuvent requérir l'immatriculation : 1° le propriétaire ; — 2° l'usufruitier et le bénéficiaire des droits d'usage, d'habitation, d'emphytéose, de superficie, d'antichrèse ; — 3° le créancier hypothécaire non payé à l'échéance, huit jours après une sommation infructueuse ; le locataire ayant un bail de plus de trois années ; — 4° avec le consentement du propriétaire, les détenteurs des droits de servitudes foncières et d'hypothèques. — Les frais de l'immatriculation sont, sauf convention contraire, supportés par le requérant.

La personne qui requiert l'immatriculation remet au conservateur de la propriété foncière, qui lui donne récépissé, une déclaration signée de lui ou d'un fondé de pouvoir muni d'une procuration spéciale et contenant : 1° les noms, prénoms, surnoms, domicile et état civil ; 2° élection de domicile dans une localité du territoire de Madagascar ; 3° une description de l'immeuble, portant déclaration de sa valeur vénale et de sa valeur locative, indication de la situation, c'est-à-dire de la province, de la ville ou du village, de la contenance, de la rue et du numéro, s'il s'agit d'un immeuble situé dans une ville, du nom sous lequel il sera immatriculé, de ses tenants et aboutissants, ainsi que des constructions et plantations qui peuvent s'y trouver ; 4° le détail des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble, avec la désignation des ayants droit. Cette pièce est établie en malgache et en français. Le requérant dépose, en même temps que la déclaration, tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques, avec leur traduction. Les tiers détenteurs des titres et documents sont tenus, sous peine de dommages-intérêts, de les déposer, dans les huit jours qui suivent la sommation à eux faite par le requérant,

entre les mains du conservateur qui leur en délivre un récépissé sans frais.

Après décision du tribunal, le conservateur remet au déposant, en échange du récépissé dont il est parlé plus haut, soit les titres communiqués, s'ils ne doivent pas être conservés au dossier de l'immeuble, soit, au cas contraire, copie de l'inscription ou de documents classés au dossier. Les frais des copies seront, le cas échéant, avancés par la personne qui les demandera, sauf recours contre le requérant.

Dans le plus bref délai possible, après le dépôt de la réquisition, le conservateur fait insérer au *Journal officiel* de la colonie un extrait du texte de cette réquisition en français et en malgache. Il envoie au chef du service topographique et au représentant de l'autorité française de la localité dans laquelle se trouve l'immeuble un placard extrait du *Journal officiel* reproduisant cette insertion. Dans les quarante-huit heures, le représentant de l'autorité française l'affiche dans le lieu destiné aux annonces officielles ; il fait publier l'extrait de sa réquisition dans les marchés de son territoire.

Dans le plus bref délai possible après cette insertion, le chef du service topographique délègue un géomètre assermenté pour procéder au bornage provisoire de l'immeuble, sans s'arrêter aux oppositions qui peuvent se produire. Oppositions à l'immatriculation, réclamations contre le bornage sont reçues dans un délai de deux mois par le conservateur qui les inscrit à leur date sur un registre.

Le dossier est transmis par le conservateur à l'autorité judiciaire qui, s'il n'existe pas d'opposition, examine si la demande est régulière, si les formalités du bornage ont été observées ; elle précise la nature et l'étendue des divers droits réels dont l'immeuble est grevé et rend une ordonnance d'immatriculation. Si, au contraire, il existe

des oppositions, l'autorité judiciaire statue au fond. L'appel est ouvert au-dessus de 150 francs.

Les personnes dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ou d'une inscription n'ont aucun recours sur l'immeuble, mais seulement, en cas de dol, une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

## II. Titres de propriété

L'immatriculation est l'établissement par le conservateur d'un titre comportant la description de l'immeuble, sa contenance, les plantations et constructions qui s'y trouvent, l'inscription des droits réels immobiliers existant sur l'immeuble et les charges qui le grèvent. Les demandes tendant à l'annulation ou la modification des droits réels peuvent être mentionnées sommairement sur le titre avant d'être portées devant le tribunal ; le plan y reste annexé. Chaque titre porte un numéro. Leur ensemble forme le livre foncier.

Définitif et inattaquable, le titre est désormais le point de départ unique de la propriété et des droits réels qui l'affectent.

Lorsqu'un immeuble est divisé, un géomètre assermenté procède au bornage des lots et rapporte cette opération sur une expédition du plan.

Le propriétaire immatriculé a droit à une *copie du titre* certifiée conforme par le conservateur. Les tiers ont droit à des *certificats d'inscriptions*.

Quand le conservateur établit un nouveau titre, il annule l'ancien et sa copie et il conserve cette dernière dans les archives de la conservation.

## CHAPITRE IV

### Introduction du livre foncier en France

#### § 1<sup>er</sup>. Le livre foncier doit être rendu obligatoire

Notre livre foncier doit être un document unique, d'une lecture facile, reproduisant par le plan l'image de l'immeuble et par de brèves mentions son état juridique.

Le plan est indispensable. Comment établir l'identité de tel champ d'une commune, de telle maison d'une ville si on n'a pas le plan. La méthode qui consiste à désigner l'immeuble par les noms des propriétaires voisins est dangereuse : que les voisins changent, il devient impossible de retrouver l'immeuble.

La nécessité du plan étant reconnue, on peut se demander si l'exécution doit en être laissée à l'initiative privée. En demandant au propriétaire qui veut établir sa propriété sous le régime des livres fonciers de faire le plan à ses frais et dans une échelle déterminée, le jour où tous les propriétaires seraient entrés dans cette voie, on aurait le cadastre en détail.

Ce système a l'inconvénient d'entraîner dans la même circonscription hypothécaire la coexistence de deux régimes et cela indéfiniment. En effet, quelle chance le législateur a-t-il d'impressionner tous les propriétaires par le bienfait, si indiscutable qu'il soit, d'un titre inatta-

quable présentant l'identité physique et juridique de leur propriété ?

Ce système invoque l'exemple de Robert Torrens : c'est à tort. Si Torrens a compté, pour obtenir le plan, sur l'initiative des propriétaires, c'est parce qu'il expérimentait dans des pays n'ayant pas de cadastre préétabli. La propriété y avait une origine récente et parfaitement caractérisée, à savoir la concession des terres publiques. Ce fait, qui marque le moment où la terre entre pour la première fois sous le régime de la propriété privée, constituait pour chaque domaine une sorte d'acte de naissance parfaitement régulier, un point de départ toujours facile à vérifier, et à partir duquel l'existence juridique de l'immeuble n'avait qu'à se dérouler sans interruption et sans confusion. C'était là une situation unique pour la réussite d'un système qui s'applique justement à constituer des titres de propriété absolument sûrs.

Et c'est là une base d'opération qui nous fait défaut complètement en France, comme dans les autres pays de l'ancien monde. La propriété foncière n'y a pas d'origines connues ; elles se perdent dans la nuit des temps et, d'ailleurs, si on pouvait remonter, à travers des milliers d'années, à ces origines premières, on risquerait fort de trouver, comme point de départ, non une concession légale et pacifique consacrée par le défrichement, mais une occupation violente et accomplie par les armes.

Nous ne nous représentons pas une loi sur le livre foncier qui n'aurait pas un caractère coercitif. Sans doute, rien ne serait plus conforme à la méthode scientifique de notre temps que de confier à chaque personne la confection du plan qui l'intéresse. Mais on pourrait s'attendre à ce que les hommes d'affaires ne fissent pas meilleure mine à la réforme que les sollicitors anglais. S'ils réussissaient à en détourner leurs clients, que deviendrait la libre initiative ?

Le plan doit être rendu obligatoire ; il doit, de plus, être rattaché à une opération d'ensemble. Isolément, chaque titre indique généralement une contenance enflée de telle sorte que le total des contenance prétendues, en vertu des titres, pour tous les propriétaires d'une commune, serait notablement supérieur à la superficie réelle de la commune.

Si l'on immatricule d'abord les premiers immeubles avec leurs contenance supposées, le déficit se reportera de proche en proche, à mesure des immatriculations successives, sur les propriétés non immatriculées. Les dernières pourront alors se trouver considérablement réduites, ou même disparaître complètement.

Dans ces conditions, non seulement les frais de bornage seront plus considérables, non seulement le règlement des contestations absorbera la valeur des propriétés, mais toute la méthode apparaîtra comme inapplicable.

Il est donc nécessaire de rattacher les levers partiels à une triangulation générale et de procéder à la délimitation des propriétés, au moyen d'une opération d'ensemble embrassant tout le territoire.

Peu importe d'ailleurs que le nouveau système n'embrasse pas en une seule fois tout le territoire : l'essentiel est que chaque arrondissement soit soumis à un régime unique et que les propriétaires de cet arrondissement ne puissent opter entre deux régimes. Dans cette limite, le livre foncier doit être rendu obligatoire.

## § 2. Travaux d'art

Dans sa séance du 19 juin 1891<sup>1</sup>, la Sous-Commission technique du cadastre a nommé un Comité chargé d'éla-

<sup>1</sup> Fascicule n° 1, page 55.

borer et de soumettre à la Sous-Commission un programme d'expériences techniques à effectuer sur le terrain, en vue d'apprécier la valeur des différentes méthodes de lever qui pourraient être employées pour le renouvellement du cadastre.

Par un rapport lu à la séance du 10 juillet 1891<sup>1</sup>, M. Janssen, président du Comité des essais, a exposé qu'après une étude attentive des communications présentées par diverses personnes, malgré l'ingéniosité dont quelques-unes avaient fait preuve, et en laissant provisoirement de côté la méthode photographique dont il n'était pas encore possible de reconnaître la valeur pratique, le Comité n'avait retenu, outre la méthode réglementaire de l'Administration des Contributions directes et du cadastre, qui procède par triangulation subsidiaire, cheminements et alignements, que la méthode par acheminement et rayonnement. Cette méthode est connue sous le nom de *méthode tachéométrique*, parce que son application n'est possible qu'à l'aide du tachéomètre.

Le Comité des essais proposait que des champs d'expérience de 600 hectares chacun fussent désignés, dans plusieurs départements, pour être relevés simultanément par les deux méthodes, afin qu'on en pût comparer la valeur.

Les expériences portées à la connaissance de la Sous-Commission technique, par M. Durand-Claye, à la séance du 6 décembre 1893<sup>2</sup>, ont permis de constater plusieurs faits importants.

En premier lieu, les opérations de réfection du cadastre ne semblent présenter aucune difficulté particulière. Elles ont pu s'effectuer régulièrement, sans rencontrer d'obstacles, ni par suite de la nature des terrains variés où elles ont eu lieu, ni par la mauvaise volonté des habitants.

<sup>1</sup> Procès-verbaux des séances de la Commission extraparlamentaire du cadastre, fascicule n° 1, page 116.

<sup>2</sup> *Op. citat.*, fascicule n° 5, page 155.

Les plans ont été levés à l'échelle de  $\frac{1}{1000}$ , portée à  $\frac{1}{500}$  pour les détails des hameaux. Les procédés à suivre pour cette vaste entreprise ne peuvent être encore précisés ; les règles à observer dans chaque circonstance seront arrêtées par les soins de l'Administration qui sera chargée de diriger l'ensemble du travail. Mais on a pu déjà constater que l'on est en possession de deux méthodes excellentes, ayant fait leurs preuves : la méthode par alignements et la méthode tachéométrique. Chacune d'elles possède des qualités propres qui pourront la faire adopter suivant les cas. On paraît d'accord pour admettre que le tachéomètre est préférable dans les terrains accidentés, quand on a devant soi de vastes espaces découverts, ou encore quand les récoltes sont sur pied, car il n'exige pas le parcours des parcelles. La méthode des alignements se prêterait mieux au lever des terrains plats ou couverts de détails. Plusieurs comités départementaux ont émis la pensée qu'il conviendrait d'employer les deux méthodes simultanément, en profitant des avantages de chacune d'elles. Le tachéomètre opère beaucoup plus vite, mais cet avantage est compensé par la dépense d'une brigade plus nombreuse.

Quelle sera la dépense ? En se référant au nombre d'heures de travail et en cherchant à déterminer la valeur en argent d'une heure de travail, on peut obtenir une idée non pas absolument exacte, mais approximative, de ce que coûterait le lever de plans.

Le lever des plans exige une triangulation préalable et une reconnaissance.

Il résulte d'une note lue au Comité des essais par M. le commandant Defforges<sup>1</sup> et de déclarations faites par M. le colonel Bassot<sup>2</sup>, que le service géographique de

<sup>1</sup> Voir séance du Comité des essais du 27 décembre 1892, fascicule n° 3, page 30.

<sup>2</sup> Voir même séance, fascicule n° 3, page 32.

l'armée serait en mesure de fournir une triangulation de troisième ordre, avec tous les angles mesurés, à raison d'un point par 2.500 hectares, ce qui correspond à des côtés moyens de 5 kilomètres, et ne réclamerait pour cette opération que les indemnités du terrain des opérateurs. La dépense ne s'élèverait qu'à un million.

Une triangulation de quatrième ordre, donnant des points distants de 2.500 mètres, est évaluée à 6 millions par ces officiers. En ajoutant 3 millions pour les signaux, qui ne sont pas comptés dans leur calcul, on arrive à 10 millions pour la triangulation amenée à ce point.

Mais cette triangulation est insuffisante pour les levés cadastraux et devrait être complétée par des triangulations subsidiaires, dont la dépense est assez difficile à évaluer, mais qui ne coûterait pas probablement elle-même plus de 10 autres millions. On peut donc évaluer la triangulation totale à 20 millions environ.

La reconnaissance de 12.288 parcelles a demandé 884 heures de géomètre, soit 0<sup>h</sup>072 par parcelle. L'heure du géomètre en campagne étant évaluée 1 fr. 50, ce serait donc une dépense de 11 centimes par parcelle. Mais cette reconnaissance, dont l'objet était surtout de guider les opérateurs en fixant par des piquets les limites non bornées, a été sommaire et les propriétaires n'y ont pas, en général, été convoqués. Elle a donc exigé moins de temps qu'une opération définitive.

On peut espérer se rapprocher de la réalité en doublant à peu près les résultats ci-dessus et estimant à 20 centimes par parcelle les frais de la reconnaissance. Pour les 150 millions de parcelles que l'on suppose exister en France, ce serait une dépense de 30 millions.

Il importe de remarquer que ce calcul suppose le lever de toutes les parcelles cadastrales, c'est-à-dire, suivant la définition officielle, « *de toute portion de terrain plus ou*

*moins grande, située dans un même triage ou lieu dit, présentant une même nature de culture et appartenant au même propriétaire* ». La dépense serait beaucoup moindre si, laissant de côté les préoccupations fiscales et cherchant seulement à fournir une base au livre foncier, on se contentait de reconnaître les *îlots* de propriété, c'est-à-dire, conformément à la définition donnée par la loi de 1841 qui régit le cadastre de Genève, « tous les immeubles qu'un propriétaire possède dans la commune, si ces immeubles ne sont pas séparés par une rue, par un chemin, par une rivière ou par un fonds appartenant à autrui ».

Cette remarque s'applique à toutes les opérations auxquelles donnent lieu les livres fonciers, mais principalement à la reconnaissance, qui est à peu près proportionnelle au nombre des limites.

En résumé, la dépense pour les opérations techniques peut s'élever au maximum à :

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Triangulation . . . . .             | 20.000.000 fr. |
| Reconnaissance . . . . .            | 30.000.000     |
| Lever, calcul et rapport des plans. | 250.000.000    |
|                                     | <hr/>          |
| Total. . . . .                      | 300.000.000    |

Ce serait environ 6 fr. par hectare, chiffre qui serait beaucoup réduit si l'on se contentait de lever les limites des îlots.

### § 3. Délimitation et bornage

Pour compléter le travail, il y a à procéder à la délimitation contradictoire. Les propriétaires sont invités à indiquer les limites de leur terrain avec titres et pièces

justificatives à l'appui. En cas de protestation, un procès-verbal est rédigé et les intéressés peuvent y consigner leurs observations. Au bout d'un délai déterminé, la contestation est tranchée par une Commission ou par le juge. Les limites étant alors connues, il ne reste plus qu'à borner chaque polygone et à en calculer la surface.

## CHAPITRE V

### Forme du livre foncier

#### § 1. Procédure antérieure à l'immatriculation

Le propriétaire doit rédiger une réquisition d'immatriculation sur une formule bien précise, la signer et l'envoyer au conservateur des hypothèques en y joignant :

- 1° Le plan ;
- 2° Les titres sur lesquels il fonde son droit de propriété.

Le conservateur inscrit immédiatement la demande sur le registre des dépôts qui assure une date et un numéro d'ordre. Récépissé de la demande avec mention de ce numéro d'ordre est remis au requérant.

A l'aide de ses registres et des renseignements qu'il puiserait au cadastre, le conservateur procéderait à un premier examen de la demande et formerait un dossier. Il notifierait la demande à toutes les personnes qu'il croirait intéressées dans l'opération, les engageant à prendre connaissance du dossier et leur rappelant que, si elles veulent faire opposition, elles doivent, à peine de déchéance, le faire sans frais, à la conservation, par déclaration motivée et justifiée, dans un délai à compter de la date de la notification.

Si, à l'expiration du délai fixé, aucune opposition ne s'était produite, le conservateur statuerait après examen.

Le conservateur, homme expérimenté et impartial, responsable de ses fautes et de ses négligences, nous paraît préférable au tribunal spécial ou au juge de paix proposé par différentes écoles. Dira-t-on que ce système est dangereux parce qu'il confie un pouvoir considérable à un seul homme sujet à l'erreur et à tous les entraînements humains ? Nous répondons que rien n'empêchera d'ouvrir un recours, contre la décision du conservateur, au tribunal de première instance.

Dans le cas, au contraire, où des oppositions auraient été faites en temps utile, la contestation serait portée devant l'autorité judiciaire qui, dans le plus bref délai possible, devrait s'entourer de tous les renseignements propres à former son opinion et statuerait suivant une procédure économique et sans intervention d'avoué. Tout intéressé aurait le droit d'intervenir au débat. Le jugement rendu ne serait susceptible d'aucun recours et constituerait, par le fait de son prononcé, une chose jugée inattaquable. En principe, tout droit réel qui ne se serait pas fait connaître serait forclos.

Pendant, il y a des droits conditionnels ou indéterminés dont les titulaires ne peuvent pas justifier : il nous paraît indispensable d'autoriser, pour la sauvegarde de ces droits, la *prénotation* du système germanique. Ces droits seront donc inscrits provisoirement par le conservateur et, le jour où la condition sera accomplie ou la fixation du montant des droits opérée, la mention définitive qui sera requise rétroagira au jour de la prénotation.

## **, § 2. Le livre foncier doit-il être réel ou personnel ?**

Quelle que soit l'autorité qui ait décidé l'immatriculation, le conservateur devra établir ses écritures sur le livre foncier.

Celui-ci doit être dressé de manière à ce que chacun de ses *feuillet*s soit attribué à un *bien* déterminé, et non à une *personne* ; en d'autres termes, le feuillet doit être *réel* et non *personnel*.

Ce principe n'est plus guère contesté aujourd'hui. Tous les partisans du livre foncier veulent que le feuillet devienne le véritable *titre de propriété* du bien auquel il est consacré.

Ce système n'a pas de meilleurs défenseurs que les conservateurs des hypothèques eux-mêmes. M. Flour de Saint-Genis dit :

Qu'avec des tables bien établies, il n'est, ni plus long, ni plus difficile, de trouver un nom, une inscription, un compte dans quatre cents registres que dans cent... Tout au plus arriverait-on, dans les conservations des hypothèques d'un produit moyen, au nombre des volumes actuellement en service dans les grands bureaux. Mais, grâce à la suppression de l'énorme labeur des copies, le travail de chaque conservateur ne serait pas augmenté. Mieux réparti, il serait transporté d'un objet inutile sur un point capital.

### § 3. L'ilot ou la parcelle

Nous savons que la parcelle est toute portion de terrain plus ou moins grande, située dans un même triage ou lieu-dit, présentant une même nature de culture et appartenant au même propriétaire.

L'ilot est au contraire l'ensemble des biens qu'un propriétaire possède dans la même commune, si ces biens ne sont pas séparés par une rue, par un chemin, par une rivière ou par un fonds appartenant à autrui.

Établira-t-on un feuillet pour chaque parcelle ?

C'est absolument inutile, parce que la parcelle n'est pas plus une unité juridique que la motte de terre elle-même. C'est de plus un travail colossal en raison du nombre de parcelles estimé à 150 millions.

Il suffit de consacrer un feuillet à chaque îlot. Il y a même tout avantage à réunir sur le même titre de propriété tout ce qui concerne un château, sur un autre tout ce qui concerne un bois isolé, domaines bien définis et peu sujets au démembrement. Chacun de ces domaines, formant un îlot, a son feuillet ouvert au livre foncier.

#### § 4. **Forme du feuillet**

La plupart des systèmes proposés sont trop compliqués. Un des plus simples, celui de M. Besson, consiste à diviser le feuillet en quatre sections : la première, consacrée à la description matérielle de l'îlot ; la deuxième, aux noms, prénoms, profession et domicile des propriétaires successifs, à la date et à la nature de leurs titres, au prix des transferts à titre onéreux ; la troisième, aux droits réels autres que les privilèges et hypothèques ; la quatrième, aux privilèges et hypothèques.

Nous repoussons la division du feuillet en quatre sections, parce que les écritures ne peuvent pas être divisées en quatre parties égales : dès le jour de l'immatriculation, il pourrait arriver que telle section, par exemple la deuxième relative aux propriétaires successifs, serait remplie et au-delà, tandis que telle autre section resterait sans mention.

Pour nous, la tenue du livre repose tout entière sur cette donnée que les formalités sont mentionnées de suite, par ordre de date, sans blanc ni lacune, sur le titre de propriété, et qu'une simple référence, en regard de chaque formalité, suffit pour avertir le lecteur qu'elle subsiste intégralement, ou, au contraire, qu'elle a été modifiée par un événement ultérieur. Le feuillet est conçu dans le même ordre d'idées que l'*état sur transcription* qui sert actuellement à faire connaître, à une date

déterminée, la situation d'un immeuble. Seulement, il présente cet avantage d'être tenu au courant d'une façon permanente, suivant de tous points la situation juridique de l'immeuble, se modifiant avec elle et ne contenant que le strict nécessaire.

Prenons un exemple. Bernard a été reconnu propriétaire du domaine des Sources ; tous les droits appartenant aux tiers et qui ne se sont pas révélés en temps utile par une opposition formée à la conservation dans les délais fixés ou par une prénotation sont éteints. Le feuillet ne fait donc aucune mention des anciens propriétaires ; il n'y a plus à s'enquérir des origines de la propriété, ni des changements survenus avant l'immatriculation, quand celle-ci a été décidée par l'autorité compétente.

Les droits réels et causes de résolution sont ensuite mentionnés brièvement : numéro du registre d'inscription, date, nature du droit réel, somme. Toute autre indication est superflue, elle surchargerait les écritures aux dépens de la clarté.

Toute inscription non radiée prouve l'existence d'une dette : cette règle si naturelle abrogerait l'article 2154 du Code civil, aux termes duquel l'effet des inscriptions cesse si elles ne sont pas renouvelées dans un délai de dix ans. La péremption décennale a le grand inconvénient d'encourager les débiteurs à demeurer dans une situation fautive. Leur dette, l'hypothèque même, subsiste, mais l'inscription est périmée et ils aiment mieux rester dans cette situation que de requérir la radiation.

La désignation de l'ilôt se trouvant en tête du feuillet, c'est seulement au cas où l'ilôt serait partiellement hypothéqué que la mention rendrait compte des portions non atteintes par l'hypothèque.

En faisant toutes les mentions les unes à la suite des autres, à leur date, on est certain de n'avoir jamais sur le feuillet de colonnes encombrées, à côté d'autres inoccu-

pées. L'espace n'étant pas mesuré pour chaque mention, le titre se prête à toutes les annotations qu'on voudra imaginer, aussi bien à la désignation de nombreux copropriétaires, en cas de succession, qu'à la mention de radiations multiples sur une même inscription, à l'énonciation en toutes lettres des sommes et même des dates. On peut, d'ailleurs, pour établir une distinction entre les inscriptions et les radiations, tirer hors ligne à droite le chiffre des premières, à gauche le chiffre des secondes. La durée du titre est indéfinie, car il est possible, quand un feuillet se trouve rempli, de renvoyer la suite à un autre feuillet. La situation d'un feuillet paraît-elle trop chargée d'écritures devenues sans intérêt, il sera facile de le remplacer par un nouveau où disparaîtront les inscriptions radiées, les usufruits éteints et les démembrements successifs.

## § 5. Transfert

Si le transfert porte sur la totalité de l'îlot, il suffira au conservateur de porter brièvement sur le feuillet une mention de ce transfert avec le nom du nouveau propriétaire et l'indication du volume des archives où l'on trouvera l'acte de transfert. Si le prix reste dû en totalité ou en partie, le conservateur le mentionne sur le feuillet et remplace ainsi à la fois l'inscription et la transcription d'office.

Si le transfert porte sur une partie seulement de l'îlot, la procédure est plus compliquée. Bernard veut vendre, par exemple, une parcelle à prendre dans son domaine des Sources. Cette parcelle doit être bornée et mesurée sur place par un géomètre et dessinée sur le plan, à l'aide de quelques lignes qui en indiquent les contours. Le conservateur, en se reportant au plan, ne pourra avoir aucun doute sur la parcelle dont il s'agit : il portera sur

le feuillet du domaine des Sources la mention de l'aliénation de cette parcelle et l'indication du volume des archives où se trouve l'acte de vente. Il n'a pas besoin d'écrire le nom de l'acquéreur de la parcelle, car, au regard du public, tout ce qui importe, c'est de savoir que l'immeuble est restreint d'une façon déterminée. Pour les créanciers antérieurs à la vente, leur droit, garanti par l'inscription, suit l'immeuble en quelques mains qu'il passe et ne peut être effacé que par la purge. Si le prix reste dû en tout ou en partie, le conservateur doit le mentionner.

La formalité est exactement la même pour toute aliénation partielle résultant de la concession d'une servitude, d'un usufruit, d'un bail à long terme, pour les mutations par décès, pour les attributions résultant des licitations ou partages, etc.

Voyons maintenant comment on procède à l'égard de la parcelle détachée de l'îlot. Cette parcelle forme à son tour îlot ; il lui est ouvert un feuillet sur les livres fonciers. Le conservateur a reçu et examiné le dossier : il doit aussitôt mentionner les inscriptions qui, en vertu du droit de suite, passent de l'ancien feuillet au nouveau.

## § 6. Inscription des droits réels

Pour l'inscription des droits réels, le demandeur rédigera un bordereau et recevra en échange un *duplicata du bordereau* revêtu de la mention d'inscription. Le conservateur mentionnera sur le livre foncier les droits du créancier hypothécaire.

Toute mention nouvelle relative à l'inscription devra être portée aussi sur le duplicata délivré au requérant.

En cas de changement du titulaire d'une inscription, le duplicata devra être rapporté au conservateur. Toute

mention inscrite sur le bordereau devra être également portée sur le duplicata.

Un système aussi simple aboutit à la réduction des écritures au strict nécessaire et à la garantie donnée aux tiers par la délivrance du duplicata du bordereau.

Le bordereau reste enliassé dans les archives de la conservation.

### § 7. **Certificat de titre**

Chaque feuillet du livre foncier devra être reproduit sur un *certificat de titre* signé par le conservateur et certifié en concordance avec l'original pour tout ce qui s'y trouve contenu. Ce certificat de titre sera remis à la partie.

Avec son certificat de titre, chaque propriétaire pourra justifier de ses droits sans aucune difficulté.

En principe, toutes les fois qu'une convention sera de nature à être mentionnée sur le certificat de titre, le conservateur se le fera remettre, afin que la mention y soit opérée dans le plus bref délai. En effet, le certificat de titre doit être tenu en concordance avec le feuillet.

### § 8. **Communication des livres fonciers**

La Cour de Cassation a décidé, dans un arrêt du 6 janvier 1891, confirmant un jugement du tribunal civil de Beauvais du 21 décembre 1889, que la communication des renseignements hypothécaires doit être mesurée selon les intérêts et les désirs des requérants.

Malheureusement, les requérants, obligés de formuler leur demande par écrit, ne se rendent souvent aucun compte de la portée de leurs expressions. Il faut dire aussi que la jurisprudence a créé des subtilités dont il est impossible de saisir la valeur. Ainsi la réquisition « sur

le saisi et sur ses biens<sup>1</sup> » a une signification toute différente de la réquisition « sur les biens du saisi<sup>2</sup> ».

Avec les livres fonciers, le public serait renseigné, soit par le *certificat de titre* délivré au propriétaire et qui est la reproduction textuelle du feuillet, soit par le *duplicata du bordereau* délivré à tout demandeur en inscription ; le public pourrait, de plus, demander communication des livres fonciers eux-mêmes au bureau de la conservation. Quelqu'un veut-il connaître la situation hypothécaire du propriétaire ou se renseigner à l'insu de celui-ci : le conservateur prendra la table alphabétique qui porte, en regard du nom cherché, le numéro du titre ou de tous les titres sur lesquels ce nom se trouve inscrit.

Le titre remplace parfaitement le répertoire actuel en ce qu'il donne la liste de toutes les inscriptions grevant un ilot et, pour trouver la situation hypothécaire d'un individu, il suffit de relever successivement toutes les inscriptions portées sur les différents titres qui peuvent être ouverts à son nom.

Enfin, des tiers ont-ils intérêt à connaître avec les plus grands détails les titres et les plans eux-mêmes : il faut que le conservateur soit à même de donner satisfaction à toutes les demandes. Pour cela, il n'aura pas recours aux registres de transcription ni d'inscription, puisque ces registres seront supprimés. Mais il aura recours aux titres enliassés en volumes et aux plans réunis dans des atlas numérotés.

### § 9. Conservation du cadastre

Pour maintenir une permanence rigoureuse entre les livres fonciers et le plan, point n'est besoin d'attribuer la

<sup>1</sup> Louviers, 18 février 1889, *Revue hypothécaire*, 494.

<sup>2</sup> Montpellier, 29 novembre 1880, *Journal des conservateurs*, 3463.

gestion des registres au service des contributions directes, ou, inversement, de distraire de cette Administration le service topographique, pour en remettre la direction aux conservateurs des hypothèques. On obtiendra le même résultat, et à bien meilleur compte, en organisant un échange de communications périodiques entre le conservateur et l'Administration du cadastre. Ce mode de conservation fonctionne avec une parfaite régularité en Prusse et n'a jamais suscité la moindre difficulté d'application.

La désignation des immeubles d'après les données du cadastre deviendra obligatoire dans tous les actes authentiques et sous-seings privés.

## CHAPITRE VI

### Quelle sera l'autorité à attribuer au Livre foncier ?

Véritables registres de l'état-civil de la propriété, les livres fonciers doivent être revêtus de la plus grande autorité possible.

#### § 1. Titres d'acquisition et causes de résolution

a) *Publicité*. — La publicité se réalise par l'*inscription* et non par la transcription.

Tous actes et conventions entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, tous jugements passés en force de chose jugée ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, doivent être rendus publics par une inscription.

Les transmissions de droits immobiliers après décès sont également soumises à l'inscription.

A l'inscription qui constitue le moyen ordinaire et régulier de réaliser la publicité, nous savons qu'il faut adjoindre un mode auxiliaire : la *prénotation* dont le rôle est de sauvegarder les droits qui ne sont pas immédiatement admissibles à l'inscription. Tel est, par exemple, un droit acquis par voie de legs, car l'inscrip-

tion des droits qui ont cette origine est nécessairement subordonnée à l'accomplissement de conditions et de formalités qui exigeront toujours certains délais, lors même qu'il ne surgirait pas de contestation entre les intéressés. Tels sont encore, sans distinguer suivant leur cause d'acquisition, tous les droits dont l'inscription doit s'appuyer sur un jugement, parce que, en considération de l'autorité qu'il importe de donner à l'inscription au regard des tiers, l'inscription doit être suspendue aussi longtemps que le jugement n'a pas acquis la force de la chose jugée.

Il serait contraire à la raison et à l'équité de ne pas ménager à ces droits, qui ne sont pas encore suffisamment armés pour l'inscription, un moyen de se protéger contre l'effet des actes de disposition que pourrait consentir le possesseur inscrit ; toute prétention élevée contre un droit inscrit peut, en principe, réclamer cette protection.

La prénotation vient l'assurer. Suivant une définition très heureuse, c'est *une réserve d'inscription pour l'avenir*. Elle annonce d'ores et déjà le droit qui doit être rendu public ; elle le conserve provisoirement et conditionnellement contre ceux que des tiers viendraient à faire inscrire et, si elle a été reprise à juste titre, sa date fixe le rang de l'inscription définitive.

Mais l'énoncé même de ces effets de la prénotation suffit pour faire apercevoir qu'elle n'a pas que des avantages. Si elle n'enlève pas au possesseur la faculté de disposer des droits inscrits à son profit, elle entrave évidemment l'exercice de cette faculté et altère le crédit. Il importe donc qu'elle ne soit pas insérée au registre, s'il n'y a pas au moins des présomptions de l'existence du droit prétendu sur l'immeuble ; il importe aussi qu'elle se périment assez rapidement, si la partie intéressée ne se montre pas diligente à poursuivre la constatation de ce droit.

M. Massigli pense que l'intervention de la justice, lorsqu'il n'existe pas déjà un jugement, est le seul moyen de prévenir des prénotations vexatoires. Pour le cas où la prénotation serait requise en dehors de tout procès, l'insertion au Livre foncier n'aurait lieu que sur le vu d'une ordonnance du président du tribunal. Mais, au cas où une instance serait déjà introduite, c'est au tribunal lui-même qu'il aurait fallu remettre le soin d'autoriser la prénotation ; en raison des retards et des frais inévitables de cette procédure, il n'y a peut-être pas grand inconvénient à permettre la prénotation sur la seule production d'un extrait de la demande, aux risques et périls du plaideur téméraire.

Quant à la persistance des effets de la prénotation, M. Massigli proposait une distinction. La prénotation a-t-elle été admise sur ordonnance : elle est à considérer comme non avenue, si, dans les six mois de sa date, la partie intéressée n'a pas obtenu l'inscription définitive de son propre droit ou la radiation de celui qu'elle contestait, ou bien encore si elle n'a pas porté sa prétention devant la justice, en ayant soin de faire mentionner sa demande au livre foncier par une sorte de renouvellement de la prénotation. La majorité du Comité de rédaction et d'études s'est arrêtée à une autre solution. L'effet de la prénotation se maintient pendant toute la durée de l'instance ; il appartient au défendeur de presser la conclusion du débat, si son adversaire ne le fait pas. A plus forte raison, la prénotation requise en vertu d'un jugement non encore passé en force de chose jugée ne se périmé pas : la partie intéressée en réclamera la radiation, s'il y a lieu.

*b) De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec les tiers.* — L'inscription met l'acquéreur à l'abri de toute action fondée sur un droit non inscrit ou intentée en raison d'une clause d'un contrat non inscrit.

Ainsi, cesseront d'être opposables, lorsqu'elles ne seront pas inscrites, toutes les causes de résolution, de nullité ou de rescision, telles que la nullité fondée sur le dol ou sur la violence, la rescision pour lésion de plus du quart en matière de partage, la rescision pour lésion de plus des sept douzièmes en matière de vente, etc.

Dans son projet de résolution, le Comité de rédaction et d'études proposa deux articles d'exception rédigés sous l'inspiration de M. Massigli.

Article 3. — Sont exceptées la révocation des donations pour cause de survenance d'enfants, la révocation des donations entre époux pendant le mariage, la réduction pour cause d'atteinte à la réserve héréditaire, et la nullité du partage d'ascendants dans le cas prévu par l'article 1078 et la deuxième disposition de l'article 1079 du Code civil.

Article 4. — Sont pareillement exceptées les actions fondées sur l'incapacité d'une des parties ou sur le défaut absolu d'acte notarié lorsqu'un acte de cette nature est exigé par la loi.

En raison même des circonstances dans lesquelles elles prennent naissance, ces actions ne peuvent pas se révéler immédiatement. Les intérêts de leurs titulaires sont compromis.

M. Challamel, sans se dissimuler cette extrémité fâcheuse, répondit victorieusement que les exceptions proposées étaient inconciliables avec l'autorité des livres fonciers. Si les livres fonciers ne doivent pas présenter une certitude, un tableau complet et précis de la situation de la propriété foncière, ils s'exposeront à tromper les personnes qui traiteront sur leur foi.

Si nous les encombrons de toutes les exceptions et réserves qui peuvent être prévues, si nous voulons indiquer toutes les justifications qu'il faudra demander, comment pourrons-nous inspirer confiance à l'acquéreur et au prêteur? Les énonciations des livres fonciers doivent être aussi claires que possible. Il faut que toutes les causes de réso-

lution se manifestent aux yeux des prêteurs, que ceux-ci puissent juger par leurs propres lumières, sans être obligés de s'en rapporter à des hommes d'affaires pour connaître la situation de l'immeuble sur lequel ils veulent prêter ou qu'ils veulent acquérir.

Il est certain que, lorsqu'on examine une à une toutes les espèces énumérées, on est frappé des difficultés qu'elles soulèvent. Mais, si l'on s'arrête ainsi à toutes les espèces, on ne fera jamais de réforme. Tous les jurisconsultes savent que le droit positif ne peut être un droit idéal ; toujours il faut qu'il cloche de quelque part. Si l'on admet une seule exception, on rend complètement impossible la création d'un Livre foncier avec force probante. Aussi, la Sous-Commission juridique n'a admis aucune des exceptions proposées par le Comité de rédaction et d'études dans les articles 3 et 4.

Ce principe une fois posé, pour que les innocentes victimes du principe aient la certitude d'être indemnisées de la perte de leur droit, il importe de leur donner un recours contre la *Caisse d'assurance* après discussion de la personne qui aurait obtenu une inscription au préjudice de l'ayant droit.

Conformément à l'un des principes essentiels de l'assurance, l'indemnité ne pourrait jamais être un gain pour l'ayant droit, ni, par conséquent, excéder la valeur vénale de l'immeuble ou le montant de l'hypothèque. En Angleterre, les tribunaux saisis du recours en indemnité peuvent décider : ou que l'immeuble sera restitué à son véritable propriétaire et que le tiers acquéreur dépossédé sera dédommagé par le fonds d'assurance ; — ou que l'immatriculation sera maintenue et que le propriétaire recevra l'indemnité. L'alternative laissée à cet égard aux magistrats est équitable, mais elle est destructive du principe de la force probante. Nous décidons avec la Sous-Commission juridique, qu'en tout état de cause les droits

réels acquis par les tiers de bonne foi seront respectés, et l'indemnité allouée à la personne lésée par l'inscription de ces droits réels.

c) *De l'autorité de l'inscription dans les rapports de l'acquéreur avec son auteur.* — Première exception au principe de la force probante. — Entre les parties, la convention produit ses effets indépendamment de l'inscription. L'auteur ne peut se prévaloir, à l'encontre de l'acquéreur, du défaut d'inscription ; l'acquéreur malgré l'inscription prise, reste exposé à toute action en nullité ou en résolution.

Le système adopté par la Sous-Commission juridique s'écarte du système germanique et du système australien, qui ne voient aucun intérêt à distinguer les parties contractantes et les tiers et proclament que, même dans les rapports de l'acquéreur avec son auteur, l'investiture et l'inscription sont nécessaires pour la translation de la propriété.

Avant de rompre avec un principe qui n'est plus d'hier, qui s'est lentement dégagé dans l'histoire de notre droit, et où l'on reconnaît l'application d'une idée plus haute, la *liberté des contrats*, la Sous-Commission s'est demandé si cette rupture était nécessaire.

La publicité que reçoit un transfert d'immeubles par son inscription au registre foncier n'offre vraiment d'intérêt que pour les tiers. Les parties contractantes n'ignorent rien de l'acte où elles ont figuré ; les tiers seuls ont besoin qu'on leur fasse connaître le déplacement du droit ou les charges qui peuvent résulter de cet acte ; pourquoi donc refuser au contrat une efficacité propre et vouloir que sa transmission et sa publicité soient simultanées ?

Ne se fait-on pas illusion lorsqu'on affirme que, par là, on mettrait un obstacle aux reventes frauduleuses qui peuvent se produire dans le temps qui sépare la conclusion de la vente et sa relation sur les registres ? Il est vrai que

la loi française, à la différence des lois germaniques, laisse au vendeur la faculté de paralyser le droit réel dont il s'est déjà dépouillé ; mais qu'on ne s'y méprenne pas : le droit allemand reconnaît à la convention l'effet d'obliger, par elle seule, le vendeur à procurer l'investiture à l'acheteur ; il laisse donc place lui-même à une violation de la foi promise. Ce n'est pas un droit réel que le vendeur met en échec, lorsqu'il consent à un second acheteur l'investiture qu'il a fait espérer au premier, mais il n'en manque pas moins à la loi du contrat, et la sécurité de l'acheteur ne peut naître, en définitive, que de la diligence apportée à l'investiture et de son attention à retenir le prix jusqu'à l'accomplissement de la formalité, comme il le fait habituellement chez nous jusqu'à la transcription.

La supériorité du système germanique, sous ce rapport, n'est donc pas démontrée.

Il est un second point de vue sous lequel le système du Code civil et de la loi du 23 mars 1855 soutient beaucoup moins bien la comparaison avec les lois qui font de la publicité du transfert contractuel la condition de son existence entre parties. L'omission de la transcription n'étant sanctionnée aujourd'hui que par l'inefficacité du titre de l'acquéreur à l'égard de certains ayants cause de l'aliénateur, il arrive que des ventes ne sont pas soumises à la formalité et qu'il entre, par elles, dans la circulation, des droits de propriété précaires et incomplets, dont l'imperfection ne se révèle parfois qu'après un certain nombre de mutations, en apportant le trouble dans des situations qui paraissaient acquises. Il importe de remédier à cet état de choses et de mieux assurer la publicité. Mais il n'est pas besoin d'aller, à cet effet, jusqu'au principe qui procure cette publicité, comme par un procédé automatique, en en faisant dépendre la transmission entre parties : il suffit de donner à l'acquéreur un intérêt plus

grand à faire inscrire son droit, et de subordonner l'inscription de toute mutation nouvelle à celle de la mutation précédente. C'est ce qu'a dû faire la législation prussienne elle-même, lorsqu'elle a voulu rendre certaine l'inscription des droits de propriété acquis par voie de succession ou par tous autres modes exclusifs d'une investiture volontaire ; elle a dépouillé, en quelque sorte, la propriété de sa valeur marchande, aussi longtemps que l'acquéreur n'aurait pas rendu public son titre d'acquisition ; jusque-là, elle interdit, en règle générale, toute aliénation ou constitution de droit réel. Nous avons repris l'idée en l'appliquant aux principes que nous entendions maintenir, et nous l'avons généralisée.

Aucun droit ne peut être inscrit du chef d'une personne dont le titre n'est pas mentionné, au moins par une *prénotation*, au livre foncier : il faut que celui-ci permette de suivre sans interruption toute la filière des mutations, et qu'elles soient toutes placées sous la sauvegarde de la publicité.

La Sous-Commission juridique a pensé que les avantages de l'innovation ne sont pas assez considérables pour rompre avec le passé : la pénalité attachée aux reventes frauduleuses suffira pour les prévenir, et l'impossibilité de constituer des droits sur un bien non immatriculé amènera indirectement tous les acquéreurs à requérir l'immatriculation.

Ainsi, entre les parties, la convention est seule importante.

Deuxième exception au principe de la force probante. — Le principe de la force probante serait singulièrement détourné de son but, s'il pouvait consolider des droits réels acquis par fraude. Ici encore, deux systèmes nettement opposés sont en présence.

Le but principal de la réforme est de donner à la propriété une indiscutable sécurité. Or, le droit d'un tiers

contractant, quelque régulier que soit l'acte dont ce droit dérive, peut toujours être mis en question sous prétexte que ce tiers n'a pas traité de bonne foi. Il devra se défendre, s'il est attaqué sur ce terrain redoutable, et, par conséquent, courir les risques et supporter les frais d'un procès où s'agiteront exclusivement des questions de fait, et dont le résultat sera, dès lors, toujours incertain. Il ne faut pas oublier à cet égard que la preuve testimoniale, avec ses énormes dangers, est recevable en matière de fraude, et que les intérêts en jeu dans les contestations de propriété ou d'hypothèque sont presque toujours suffisamment importants pour exciter les faux témoignages, contre lesquels il est à peu près impossible de se protéger. Or, si le défendeur succombe, il subira un préjudice *irréparable* dans le cas où son cocontractant serait insolvable. Cependant, il n'a commis aucune faute. Ce danger, quelque exceptionnel qu'il soit, est de nature à préoccuper ceux qui sont appelés à traiter avec un propriétaire immatriculé.

Il résulte du rapport présenté à la Chambre des Seigneurs sur la loi prussienne de 1872 que cet inconvénient n'a pas complètement échappé au législateur allemand ; divers amendements, y lisons-nous, à propos de l'article 9, tendant à préciser ou à définir la *bonne foi*, ont été repoussés par le motif que la question de bonne foi est une question de fait.

En examinant, en équité, la position créée à une personne lésée par une immatriculation injuste, on constate que cette personne a été mise en situation d'empêcher l'éviction dont elle se plaint, grâce à la publicité qui a précédé cette immatriculation. Elle a été conviée à y faire opposition. Pourquoi ne l'a-t-elle pas fait ? Le pouvoir judiciaire a contrôlé les documents qui l'ont amené à admettre l'immatriculation. En décrétant cette immatriculation, il a rendu un véritable jugement public, formant chose

jugée vis-à-vis de tous les citoyens, analogue notamment aux jugements d'administration rendus en matière de faillite. Est-il équitable et juridique d'obliger le tiers, qui a traité avec un propriétaire immatriculé, à démontrer qu'il a été de bonne foi et que les actes qui ont convaincu la justice étaient bien réellement de nature à amener ce résultat ? Enfin si, malgré les précautions prises, un propriétaire légitime a été lésé par une immatriculation, il est certain que, grâce au recours qui doit lui être réservé contre l'État, il obtiendra une réparation pécuniaire équitable. Il aura en définitive été exproprié pour cause d'utilité publique, moyennant une juste indemnité. Le droit immatriculé des tiers doit donc être à l'abri de toute rescision, même s'ils sont de mauvaise foi.

Il faut répondre que, réduite au cas de fraude et seulement contre le tiers qui a participé à la fraude, sous la réserve des droits des tiers de bonne foi, l'action en nullité doit être accordée contre l'immatriculation.

Un principe d'équité, en même temps que de droit, domine toute notre législation civile, à savoir que les actes qui ont pour base la fraude ne doivent pas être maintenus ; on applique ce principe aux actes les plus graves, notamment aux contrats de mariage : pourquoi y déroger en matière de livres fonciers et maintenir une immatriculation qui est le résultat d'une fraude concertée avec le bénéficiaire de cette immatriculation ?

C'est, dit-on, parce qu'il ne faut pas ébranler la foi due au livre foncier, sur la stabilité duquel repose la sécurité des transmissions de la propriété et du crédit hypothécaire si nécessaire à la prospérité d'un pays. Nous le reconnaissons, mais il ne faut pas non plus ébranler légèrement la foi due aux actes solennels, en particulier aux contrats de mariage, base des intérêts pécuniaires des familles ; et cependant on n'hésite pas à en prononcer la nullité au cas de fraude. Il y a en effet un principe supé-

rieur à la règle de la stabilité des actes : c'est le principe de la bonne foi dans les contrats, la nécessité sociale de ne pas encourager la fraude en déclarant inattaquables les actes qu'elle a inspirés, si graves qu'ils soient.

Y a-t-il, d'ailleurs, dans l'action en nullité de l'immatriculation ainsi restreinte, un péril de nature à ébranler l'autorité du livre foncier ? Ce n'est que dans des cas très exceptionnels que l'immatriculation pourra être annulée. Quant aux dangers de la preuve testimoniale pour établir la fraude prétendue, ils ne sont pas très inquiétants, car les tribunaux, toujours maîtres de rejeter une preuve testimoniale offerte, ne l'ordonneront que si elle est vraisemblable, eu égard au caractère des personnes et aux circonstances dans lesquelles la prétendue fraude aurait été commise.

Quant à l'objection tirée de ce qu'il y aurait chose jugée dans la décision du tribunal qui aurait ordonné l'immatriculation, elle ne nous paraît pas convaincante. Si un tribunal intervient, ce qui n'est pas nécessaire et même pas désirable, la décision qu'il prend n'est point un acte de juridiction contentieuse et elle ne peut être opposée au véritable propriétaire qui, par une raison ou par une autre, n'a point connu la fraude dirigée contre lui.

Le titulaire de l'immatriculation attaquée pour cause de fraude aura donc à se défendre, par les moyens de droit commun, de l'action dirigée contre lui ; et, sa fraude fût-elle prouvée, les droits des tiers de bonne foi qui ont traité avec lui n'en seront pas moins maintenus. Ce système garantit la foi due à l'immatriculation d'une manière suffisante pour ne pas ébranler la confiance publique, sans laquelle, nous le reconnaissons, il serait impuissant à procurer les avantages pour lesquels il est créé.

## § 2. Privilèges et hypothèques

Appliqué aux privilèges et hypothèques, le principe de la force probante veut qu'aucune charge foncière n'existe aux yeux des tiers et ne prenne rang que par l'effet, et à partir de son inscription sur le livre foncier.

Dans la pensée du législateur de 1804, l'inscription de privilège rétroagit au jour de l'apparition de sa cause et la rétroactivité se justifie par la nécessité d'assurer aux créanciers privilégiés la préférence sur les autres titulaires de droit réel. Pour atteindre ce but, il ne nous paraît pas indispensable d'attacher à la publicité des privilèges cet effet rétroactif : on peut obtenir le même résultat par un moyen tout aussi efficace et qui a, sur le système actuel, l'avantage de se concilier parfaitement avec les légitimes exigences du crédit. Le moyen, nous croyons le trouver dans les deux règles suivantes. Première règle : aucune inscription d'hypothèque ne peut être effectuée avant que le propriétaire de l'immeuble affecté ait fait, lui-même, inscrire son titre d'acquisition. Deuxième règle : la publicité du contrat conserve le privilège, comme cela existe déjà pour le vendeur.

De la combinaison de ces deux règles il résultera que le privilège du vendeur ou du copartageant sera toujours inscrit sur le livre foncier avant que les créanciers de l'acquéreur ou du cohéritier soient admis à faire inscrire leur hypothèque. Le privilège conservera donc, en fait et sans le secours de la rétroactivité, son rang de priorité, à l'encontre des droits réels constitués postérieurement au contrat qui lui aura donné naissance. L'intérêt du vendeur ou du copartageant sera, dès lors, sauvegardé. Or, du moment que le caractère rétroactif du privilège peut être supprimé sans inconvénient pour le titulaire de ce

droit de préférence, il n'y a plus aucune raison de refuser cette satisfaction au principe de la publicité et aux exigences du crédit. Nous arrivons, comme on le voit, au même but que le législateur de 1804, par un procédé aussi sûr, mais plus équitable, qui concilie tous les intérêts en présence, ceux des créanciers privilégiés et ceux des titulaires d'hypothèques.

En ce qui concerne le privilège des architectes et ouvriers et le privilège qui garantit les sommes dues à l'État ou au concessionnaire, en matière de travaux de dessèchement de marais, l'application du principe de la publicité absolue ne saurait donner prise à la moindre objection, puisque, dans l'état actuel des choses, ces privilèges n'ont rang qu'à dater de leur inscription. Rien ne s'oppose, d'ailleurs, à ce que la publicité du privilège de l'architecte soit mise en œuvre, comme aujourd'hui, par deux inscriptions, celle du procès-verbal de l'état des lieux, et celle du procès-verbal de réception des travaux. La première de ces inscriptions, qui a pour effet de publier l'éventualité du privilège et de réserver le droit à une inscription définitive, joue un rôle tout à fait comparable à celui des prénotations et, à ce point de vue, s'adapte parfaitement à notre système. Il faudrait, toutefois, substituer au texte de l'article 2110 du Code civil celui de l'article 13 de la loi du 11 brumaire an VII, qui est plus précis et mieux en harmonie avec notre projet de réforme.

Que décider au sujet des privilèges généraux de l'article 2101 du Code civil ? Nous inclinerions vers le maintien de la règle actuelle, en raison des causes très favorables sur lesquelles ils se fondent ; mais, tout bien considéré, il nous semble préférable de ne pas faire échec, même dans cette limite restreinte, au principe dominant de notre théorie. Les créances énumérées par l'article 2101 conserveront leur nature privilégiée sur la masse mobilière, mais, quant aux immeubles, elles subiront la règle com-

mune de la publicité. Le droit de préférence que notre loi accorde aux privilèges généraux sur les meubles, vis-à-vis des créanciers hypothécaires, est, en effet, de nature à compromettre la sécurité des transactions immobilières. S'il est vrai que chacune de ces dettes privilégiées ne soit ordinairement que d'une faible importance, il est également certain qu'en se superposant les unes aux autres, elles peuvent atteindre un chiffre élevé et absorber une partie du gage hypothécaire, au grand détriment des créanciers inscrits qui n'avaient, lors de leur contrat, aucun moyen de prévoir une telle éventualité. Or, ne vaut-il pas mieux pourvoir complètement à la garantie des prêts hypothécaires, qui soutiennent le crédit agricole, que de favoriser outre mesure et aux dépens de l'intérêt général une classe restreinte de créanciers privilégiés ? Tel a été l'avis du législateur belge de 1851. L'intérêt supérieur du crédit foncier explique et justifie la disposition de la loi du 16 décembre 1851, suivant laquelle tous les privilèges généraux de l'article 2101, sauf celui des frais de justice, perdent leur caractère immobilier et ne portent que sur les meubles. Toutefois, ces privilèges conservent leur droit de préférence sur le prix de l'immeuble lorsque, après le paiement des dettes hypothécaires, il reste un reliquat disponible.

Quant aux hypothèques, le seul moyen de faire triompher la force probante des livres fonciers, c'est de les soumettre toutes, quelle qu'en soit la nature, au double principe de la publicité et de la spécialité.

L'inscription au livre foncier est donc une condition essentielle de l'efficacité de l'hypothèque conventionnelle, aussi bien que de l'hypothèque légale du mineur, de l'interdit, de l'aliéné et de la femme mariée. En ce qui touche l'hypothèque légale du mineur, la solution ne présente pas une grande difficulté. C'est au conseil de famille qu'il appartiendra de spécialiser cette hypothèque, en désignant,

lors de l'ouverture de la tutelle, la somme à garantir et les immeubles à grever. Si les sûretés réelles constituées au début de la tutelle deviennent, par la suite, insuffisantes ou excessives, ces garanties seront étendues ou restreintes par une nouvelle délibération. Le tuteur devra faire inscrire l'hypothèque du pupille. Le meilleur moyen d'atteindre ce but consisterait à associer directement les greffiers des justices de paix aux mesures édictées en vue de l'inscription de l'hypothèque du mineur, et à décider que l'officier ministériel qui a concouru à la délation de la tutelle serait tenu, concurremment avec le tuteur, de requérir la formalité dans un délai de cinq jours, sous peine de 100 fr. d'amende, de dommages-intérêts et même de destitution. Cette sanction pénale figure dans le projet de loi française de 1850 et dans le Code italien de 1865.

Des mesures analogues permettraient de résoudre les difficultés qui touchent à la publicité de l'hypothèque légale de la femme mariée. Si les dispositions édictées en vue de l'inscription de cette hypothèque, par la loi de brumaire et par le Code civil, demeurent illusoires, c'est parce qu'elles abandonnent en quelque sorte la formalité au bon plaisir des parties intéressées. Le législateur a trop présumé de l'empressement du mari à se mettre en règle à cet égard, et, d'un autre côté, il est assez naturel que la femme montre quelque hésitation à recourir à un acte conservatoire qui risque d'être interprété comme une marque de défiance. S'il existe un contrat de mariage, l'hypothèque, spécialisée par ce contrat, quant aux immeubles et quant à la somme, devra être inscrite par les soins du notaire, dans les cinq jours de la date de l'acte, à peine de cent francs d'amende et, s'il y a lieu, de dommages-intérêts. Relativement aux droits advenus à la femme pendant le mariage, par suite de succession, de donation ou d'aliénation de ses propres, l'hypothèque

supplémentaire que ces faits pourront nécessiter sera spécialisée par une ordonnance du président du tribunal, rendue sur simple requête de la femme, même non autorisée, de ses parents ou du ministère public, et inscrite dans les cinq jours de l'ordonnance, par les soins du greffier du tribunal, à peine de cent francs d'amende. Pour que le ministère public puisse, dans le cas où les parties garderaient l'inaction, intervenir utilement, les receveurs d'enregistrement cantonaux établiront, tous les trois mois, un relevé indicatif des droits et créances échus à des femmes mariées, par l'effet d'une succession, d'un partage ou de tout autre fait juridique parvenu légalement à la connaissance de ces préposés. Cet état sera communiqué au conservateur des hypothèques, qui y indiquera la date des inscriptions prises, puis adressé par le directeur de l'enregistrement au procureur de la République à qui il appartiendra de faire le nécessaire dans l'intérêt des femmes mariées dont les droits n'auront pas été sauvegardés. Les mêmes formes de procéder seront suivies pour l'inscription de l'hypothèque légale de la femme mariée sans contrat. La formalité sera accomplie en vertu d'une ordonnance du tribunal, provoquée soit par la femme, soit par le ministère public, lorsque les états communiqués à ce magistrat par l'Administration de l'Enregistrement lui révéleront l'existence d'un droit de créance ou de reprise à conserver par l'inscription.

En résumé, l'hypothèque de la femme sera inscrite par les soins du notaire et, dans le cas contraire, à la requête de la femme ou du ministère public.

Quant à l'hypothèque judiciaire, sa suppression est vivement réclamée, parce qu'elle est une prime donnée à l'esprit d'aventure. Sa spécialisation suffirait pour qu'elle ne mît pas en échec la force probante des livres fonciers.

Les projets que nous venons d'exposer apporteraient donc une grande amélioration au régime qui régleme actuellement la propriété foncière. D'une part, il le complète en exigeant l'inscription de toute cause de résolution, de toute acquisition entre vifs et à cause de mort. D'autre part, il l'améliore par la suppression des hypothèques occultes et l'extension du principe de spécialité.



## CONCLUSION



J'ai toujours pensé, disait M. Boudenoot, à la séance de la Commission extra-parlementaire du 1<sup>er</sup> mars 1894, qu'il pouvait et devait sortir un jour de nos délibérations trois grands projets de loi : un sur la revision du cadastre, un second sur la réforme hypothécaire et enfin un troisième sur le livre foncier.

Mais, j'ai été bientôt amené à penser aussi que, si l'on attendait que notre Commission eût complètement terminé l'élaboration des textes de ces trois projets de loi, on attendrait peut-être longtemps...

J'ai alors estimé que, si l'on voulait faire quelque chose de pratique, il fallait attaquer la question sur le point le plus facile à réaliser : une revision progressive et économique du cadastre.

En effet, M. Boudenoot avait déposé le 10 février 1894 un projet qui, renvoyé à la Commission du budget, fit l'objet d'un rapport de M. Paul Delombre (10 avril 1895). Le texte proposé par la Commission du budget fut voté sans discussion par la Chambre des Députés et transmis au Sénat le 12 décembre suivant. Le vote eut lieu le 15 février 1898, mais le texte primitif, ayant dû subir de profondes modifications, fut renvoyé à la Chambre où, sur un nouveau rapport de M. Boudenoot, il fut définitivement adopté. Cette loi est intitulée : *Loi tendant à rendre plus rapide et plus économique la revision du cadastre*<sup>1</sup>.

L'article 1<sup>er</sup> est ainsi conçu :

Il sera inscrit annuellement au budget du Ministère des finances, pour concourir aux frais de renouvellement ou de revision et de conservation du cadastre, un crédit qui sera affecté :

<sup>1</sup> *Journal Officiel* du 19 mars 1898, p. 1689.

1° A l'entretien d'un service dit du *renouvellement* ou de la revision et de la conservation du cadastre ;

2° A l'allocation de subventions aux communes qui, cadastrées depuis trente ans au moins, demanderont le renouvellement ou la revision de leur cadastre et s'engageront à en assurer la conservation.

Il importe de remarquer tout d'abord que la loi n'impose pas l'obligation à toutes les communes de France de reviser leur cadastre. S'il en avait décidé ainsi, le législateur aurait été amené, par voie de conséquence, à imposer à l'État la dépense totale et aurait vu alors se lever devant lui l'objection, faite si souvent, des frais considérables qui en résulteraient.

J'ai pensé aussi, dit M. Boudenoot, que l'obligation de reviser le cadastre d'une façon universelle, uniforme dans toutes les communes de France, ne serait pas une bonne chose, parce que, suivant les communes, on peut avoir plus ou moins d'intérêt à faire cette revision et surtout parce qu'il y a des degrés différents dans l'utilité et les avantages à retirer des opérations diverses qui peuvent ou doivent accompagner la réfection du cadastre.

J'ai considéré alors qu'il fallait s'inspirer des idées qui ont présidé à l'élaboration de la loi sur la mise en exécution du troisième réseau des chemins vicinaux ; et, comme c'est en somme un intérêt communal de premier ordre, j'ai pensé qu'on pourrait laisser la revision du cadastre facultative pour les communes, mais apporter à cette revision facultative de si grands avantages, directs et indirects, que, bientôt, la plupart des communes demanderaient à participer à ces avantages et à reviser leur cadastre.

C'est aux Conseils municipaux de prendre l'initiative de ces mesures ; elles n'auront lieu que dans les communes qui en feront la demande, et, afin d'aider et de provoquer la réforme, le législateur a pris soin d'assurer le concours de l'État et des départements, pour une part, dans les frais qui incombent à la commune.

Jusqu'en 1821, les frais du cadastre ont été entièrement supportés par l'État. Puis, la loi du 31 juillet 1821 fit du cadastre une charge départementale, en déclarant toutefois

qu'il sera fait annuellement un fonds commun d'un million destiné à être distribué par l'État aux départements pour les aider à subvenir à ces dépenses. La loi du 7 août 1850 adoptait un système tout différent en mettant exclusivement ces frais à la charge des communes : aussi, du même coup, toute idée de revision du cadastre fut anéantie.

La loi nouvelle opérera, espérons-le, une heureuse réaction, grâce à l'organisation beaucoup plus rationnelle qu'elle crée, en combinant les ressources du budget de l'État avec celles des budgets départementaux et communaux. L'article 2 décide que :

La part de l'État fixée, en tenant compte de la situation financière de la commune, ne pourra dépasser 40 o/o du montant total de la dépense ; le département contribuera dans la même proportion et le surplus sera fourni par la commune ou les particuliers intéressés.

C'est donc accorder de grandes facilités aux communes pauvres. Mais encore faut-il, pour qu'une commune puisse profiter des avantages assurés par la nouvelle loi, qu'elle soit cadastrée depuis trente ans au moins ; c'est d'ailleurs une disposition de la loi du 7 août 1850 et qui a été maintenue dans le but évident de donner aux opérations cadastrales une certaine fixité. Le cultivateur, qui n'aura pas à craindre de voir augmenter immédiatement sa contribution foncière, sera porté davantage aux améliorations agricoles.

La loi prévoit à la fois le renouvellement et la revision du cadastre. Ce mot *renouvellement* fut ajouté par le Sénat. C'est là une sage précaution. Il est, en effet, des communes où, après une simple mise à jour, les plans actuellement en usage peuvent être conservés. Il en est d'autres, au contraire, où la revision serait aussi coûteuse et aussi longue qu'un renouvellement total. Le cadastre ne pourra donc que gagner en clarté et en exactitude à être complètement refait.

Tout en laissant le renouvellement ou la revision du cadastre à la disposition de chaque commune, le législateur exige que, si les travaux sont décidés et entamés, la délimitation soit obligatoire.

L'article 3 est ainsi conçu :

Les opérations cadastrales comprendront obligatoirement la délimitation des immeubles, le bornage restant facultatif.

S'il est nécessaire, a fait remarquer la Commission du Sénat, pour que le cadastre fasse autorité dans les questions de limite et de propriété, qu'il ait comme préface la délimitation de toutes les propriétés, il n'en est pas de même du bornage, qui « matérialise sur le terrain la délimitation » et qui doit rester facultatif, quelle que soit son utilité; en effet, le bornage n'est pas indispensable aux levés cadastraux, par la raison que les plans fourniront les mesures nécessaires pour rétablir, à toute époque, les limites des propriétés telles qu'elles existent au moment de l'arpentage.

Si le bornage reste facultatif, à plus forte raison doit-il en être autrement du remembrement, c'est-à-dire de la reconstitution ou amélioration des domaines par l'échange des terrains.

M. Boudenoot l'a d'ailleurs fort bien compris et il l'a fait remarquer dans son exposé des motifs :

Le principe des échanges forcés, sur lequel on fait reposer en Allemagne et en Autriche les opérations du remembrement, serait difficilement appliqué chez nous. Ici, il faudra le consentement unanime des propriétaires; ce n'est du reste qu'une opération à recommander et non à généraliser, ni surtout à imposer.

Ainsi le remembrement et le bornage pourraient toujours être effectués avec le consentement des parties contractantes.

Après avoir voté la revision ou le renouvellement du cadastre avec la seule délimitation obligatoire, la loi s'occupe de ceux à qui seront confiés le soin et la surveillance des opérations.

Aux termes de l'article 3, toute commune, pour être admise à profiter des subventions de l'État, devra instituer préalablement un Syndicat de délimitation ou de bornage, soit libre, soit autorisé, ou, à défaut, une Commission. Le Sénat crut, en effet, qu'à raison des différences dans les habitudes et le tempérament des populations rurales d'une région à l'autre, on ne pouvait faire du Syndicat l'instrument unique des opérations cadastrales dans toute la France; aussi a-t-il admis, à côté du Syndicat, la création d'une Commission.

Cette Commission de délimitation ou de bornage aura pour mission :

1<sup>o</sup> De procéder à la recherche et à la reconnaissance des propriétaires apparents ;

2<sup>o</sup> De constater, s'il y a lieu, l'accord des intéressés sur les limites de leurs immeubles et, s'ils le désirent, d'en diriger le bornage ;

3<sup>o</sup> En cas de désaccord, de les concilier, si faire se peut ;

4<sup>o</sup> De déterminer provisoirement ces limites à défaut de conciliation ou non comparution des intéressés. La Commission dressera un procès-verbal détaillé de ses opérations. Les décisions seront prises à la majorité des voix, la moitié au moins des membres étant présents.

Au cas de constitution d'un Syndicat, le Comité directeur aura, en vertu de l'article 6, les mêmes attributions que la Commission.

En outre, en cas d'association libre, des pouvoirs particuliers peuvent lui être confiés du consentement des intéressés.

Quelle devait être l'autorité accordée aux décisions prises par les Commissions et Syndicats? Le texte proposé par la Chambre portait que, en cas de désaccord, la décision prise était susceptible d'appel devant le juge de paix, dans un délai de deux mois. Le texte définitif

donne simplement à ces décisions le caractère, non plus d'un jugement, mais d'un règlement provisoire.

Le procès-verbal détaillé des opérations est porté à la connaissance des intéressés, qui ont un délai d'un an pour s'entendre sur leurs limites ou pour introduire une action devant la justice compétente.

Passé ce délai, dit l'article 7, les limites déterminées provisoirement deviendront définitives.

Toutefois, la Commission du Sénat a songé très justement à réserver les droits du propriétaire réel qui n'aurait pas été touché par la procédure. Il est évident que le propriétaire doit conserver le droit de réclamer, puisque l'acte de délimitation auquel il reste étranger ne peut lui être opposable. Mais pareille réclamation ne doit, bien entendu, avoir d'effet qu'entre le réclamant et les voisins immédiats, car, autrement, elle pourrait, par répercussion, mettre en question le résultat de la délimitation d'un certain nombre d'immeubles.

La décision de la Commission ou du Syndicat n'est donc pas un jugement : elle a le caractère d'un règlement administratif provisoire qui est porté officiellement à la connaissance des intéressés, afin que, dans le délai d'un an, ils s'entendent sur leurs limites ou introduisent, en vertu de l'article 646 du Code civil, une action devant la juridiction compétente. Passé ce délai, s'il n'est justifié d'un règlement conventionnel ou de l'exercice de l'action, les limites fixées provisoirement deviendront définitives par l'effet d'une présomption d'acceptation tacite. Ce délai de forclusion d'un an court à partir de l'avis de publication de la délimitation faite d'office et provisoirement.

Bien entendu, le propriétaire véritable qui n'aurait pas été touché par la procédure conserve le droit de réclamer ; l'acte de délibération auquel il est resté étranger ne lui

est pas opposable. Toutefois, une telle réclamation ne doit avoir d'effet qu'entre le réclamant et les voisins immédiats ; s'il en était autrement, elle pourrait remettre en question le résultat de la délimitation d'un certain nombre d'immeubles.

L'article 8 donne des garanties aux propriétaires, en leur permettant de s'assurer que les résultats de l'arpentage sont conformes à la délimitation intervenue sur le terrain.

En effet, si l'on a procédé à la délimitation sans autre bornage que celui effectué au moyen de piquets destinés à disparaître après l'arpentage, le plan seul fera titre plus tard et il est nécessaire qu'il soit reconnu exact par les intéressés. Il importait également de prévoir, pour cette reconnaissance, un délai de forclusion qui est fixé à trois mois. C'est à quoi pourvoit le paragraphe 1<sup>er</sup> de l'article 8, qui prescrit le dépôt du plan cadastral à la mairie de la commune. Dans la pratique, le plan sera publié et communiqué aux intéressés par l'Administration, en même temps que les résultats de l'arpentage les concernant ; de cette manière, ils pourront présenter leurs observations s'il y a lieu.

Le paragraphe 2 de l'article 8 vise les légères erreurs, inévitables dans les travaux, et laisse aux règlements le soin de fixer les tolérances qui pourront être permises ; les erreurs matérielles sont visées au paragraphe 3, qui en permet la rectification à toute époque.

L'article 9 règle le fonctionnement et la conservation du cadastre. Cet article assure la constatation juridique des changements de limites qui surviendront postérieurement aux opérations cadastrales, c'est-à-dire lorsque le Syndicat ou la Commission de délimitation n'existera plus. A cet effet, l'article 9 oblige les propriétaires à faire constater ces changements par un procès-verbal de délimitation ou de bornage dressé en présence des parties ou

de leurs mandataires, ou certifié par elles ; de plus, il exige la mention du numéro du cadastre dans les actes translatifs ou déclaratifs de propriété.

L'omission ou l'inexactitude de cette mention entraînera une amende de 25 francs.

Un décret du 9 juin 1898<sup>1</sup> est venu compléter la loi du 17 mars, par la création, au Ministère des finances, d'un service spécial dit *service du renouvellement ou de la revision et de la conservation du cadastre*. La direction et l'organisation de ce service sont confiées au directeur général des contributions directes ; la surveillance et la vérification des travaux d'art sont concentrées entre les mains d'un chef de travaux techniques.

Il est en outre institué un Comité consultatif, dit *Comité du cadastre*, composé de membres du Parlement, des représentants des services publics intéressés et autres personnes compétentes désignées par le Ministre des finances.

Ce plan de réforme a le mérite d'être simple et d'une exécution facile. Le législateur espère voir bientôt un grand nombre de communes participer aux opérations de revision cadastrale.

Si, au bout de quelques années, beaucoup de communes demandent à reviser leur cadastre, on pourra rendre obligatoire ce qui n'était que facultatif, et l'on n'aura plus à surmonter les obstacles qui effraient aujourd'hui, tant au point de vue de la dépense qu'à celui de la multiplicité des opérations à entreprendre sur un grand nombre de points à la fois : le personnel, le matériel et l'organisation qui sont nécessaires pour mener à bonne fin une telle œuvre se seront progressivement créés, étendus et expérimentés, au fur et à mesure des demandes des communes.

<sup>1</sup> *Journal Officiel* du 13 juin 1898.

A procéder ainsi, on gagnera de ne demander au pays que des sacrifices très modérés au début, de populariser de proche en proche l'idée du cadastre, en commençant par les zones où cette idée répond le mieux au vœu des intéressés. On atteindra enfin le premier but poursuivi : la détermination physique de la propriété.

Ce résultat une fois atteint, la création des livres fonciers ne sera plus qu'une question de temps ; et, après un certain nombre d'années, on pourra procéder dans toute la France et d'une manière obligatoire à l'immatriculation de la propriété et des droits réels immobiliers. Cette réforme grandiose est de nature à assurer à la propriété foncière la sécurité dont elle a besoin et que nous espérons lui voir un jour.

Vu :

Le Professeur, président de la Thèse,

L. GUILLOUARD.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,

Edmond VILLEY.

Vu et permis d'imprimer :

Le Recteur de l'Université de Caen,

E. ZEVORT.



# TABLE

|                                                               | Pages |
|---------------------------------------------------------------|-------|
| INTRODUCTION . . . . .                                        | I     |
| CHAPITRE PREMIER. — Historique . . . . .                      | 20    |
| CHAPITRE II. — Système germanique. . . . .                    | 26    |
| § 1. — Prusse . . . . .                                       | 26    |
| I. Transmission de la propriété . . . . .                     | 26    |
| a) Publicité. . . . .                                         | 26    |
| b) Légalité . . . . .                                         | 27    |
| c) Force probante. . . . .                                    | 28    |
| II. Système hypothécaire . . . . .                            | 30    |
| a) Publicité. . . . .                                         | 30    |
| b) Force probante. . . . .                                    | 30    |
| c) Théorie des dettes foncières . . . . .                     | 30    |
| § 2. — Alsace-Lorraine . . . . .                              | 32    |
| CHAPITRE III. — Système australien. . . . .                   | 35    |
| § 1. — Australie du Sud . . . . .                             | 35    |
| I. Immatriculation. . . . .                                   | 37    |
| II. Transferts . . . . .                                      | 45    |
| III. Système hypothécaire . . . . .                           | 49    |
| § 2. — Angleterre . . . . .                                   | 52    |
| § 3. — Tunisie . . . . .                                      | 57    |
| § 4. — Algérie . . . . .                                      | 61    |
| § 5. — Nouvelle-Calédonie . . . . .                           | 64    |
| § 6. — Madagascar . . . . .                                   | 67    |
| I. Demande d'immatriculation . . . . .                        | 67    |
| II. Titre de propriété. . . . .                               | 70    |
| CHAPITRE IV. — Introduction des livres fonciers en France . . | 71    |
| § 1. — Le livre foncier doit être rendu obligatoire . . .     | 71    |
| § 2. — Travaux d'art . . . . .                                | 73    |
| § 3. — Délimitation et bornage. . . . .                       | 77    |

|                                                                                                 |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| CHAPITRE V. — Forme du livre foncier. . . . .                                                   | 79  |
| § 1. — Procédure antérieure à l'immatriculation . . . .                                         | 79  |
| § 2. — Le livre foncier doit-il être réel ou personnel ? .                                      | 80  |
| § 3. — L'ilot ou la parcelle . . . . .                                                          | 81  |
| § 4. — Forme du feuillet . . . . .                                                              | 82  |
| § 5. — Transfert . . . . .                                                                      | 84  |
| § 6. — Inscription des droits réels . . . . .                                                   | 85  |
| § 7. — Certificat de titre . . . . .                                                            | 86  |
| § 8. — Communication des livres fonciers. . . . .                                               | 86  |
| § 9. — Conservation du cadastre. . . . .                                                        | 87  |
| CHAPITRE VI. — Quelle sera l'autorité à attribuer au livre foncier ?                            | 89  |
| § 1. — Titres d'acquisition et causes de résolution . . .                                       | 89  |
| a) Publicité. . . . .                                                                           | 89  |
| b) De l'autorité de l'inscription dans les rapports de<br>l'acquéreur avec les tiers. . . . .   | 91  |
| c) De l'autorité de l'inscription dans les rapports de<br>l'acquéreur avec son auteur . . . . . | 94  |
| § 2. — Privilèges et hypothèques. . . . .                                                       | 100 |
| CONCLUSION . . . . .                                                                            | 107 |









